97-84197-9

Bechtel, Heinrich

Posens aufbau und grundrentenbildung

Halle a. S.

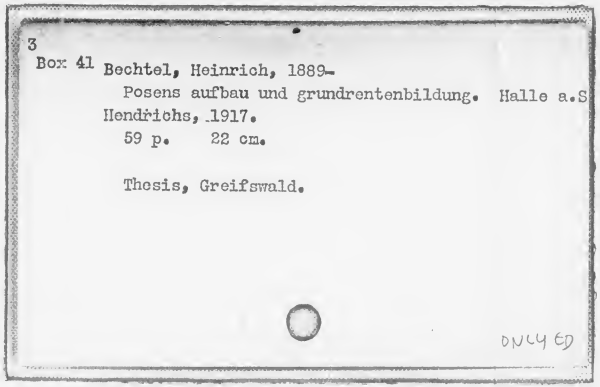
1917

97-84197-9
MASTER NEGATIVE #

COLUMBIA UNIVERSITY LIBRARIES
PRESERVATION DIVISION

BIBLIOGRAPHIC MICROFORM TARGET

ORIGINAL MATERIAL AS FILMED - EXISTING BIBLIOGRAPHIC RECORD



3
Box 41 Bechtel, Heinrich, 1889-
Posens aufbau und grundrentenbildung. Halle a.S
Hendrichs, 1917.
59 p. 22 cm.

Thesis, Greifswald.

DNLM ED

RESTRICTIONS ON USE: Reproductions may not be made without permission from Columbia University Libraries.

TECHNICAL MICROFORM DATA

FILM SIZE: 35mm REDUCTION RATIO: 11:1 IMAGE PLACEMENT: IA (IIA) IB IIB

DATE FILMED: 9-23-97 INITIALS: AP

TRACKING # : 28010

FILMED BY PRESERVATION RESOURCES, BETHLEHEM, PA.

OCT 3

Posens Aufbau und Grundrentenbildung.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde

der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät

der Königlichen Universität Greifswald

vorgelegt

von

Dipl.-Ing. Heinrich Bechtel
Kgl. Regierungsbauführer.

Halle a. S. 1917 :: Druck von Wilhelm Hendrichs.

Referent: Prof. Dr. Mitscherlich.

Herrn Dr. Waldemar Mitscherlich

o. ö. Professor der Staatswissenschaften an der Universität Greifswald dankbar zugeeignet.

Inhaltsübersicht

Teil I.

Die Theorie der städtischen Grundrente.

Seite

1. Abschnitt: Problemstellung, Ziel und Methode in der vorliegenden Untersuchung 15

1. Allgemeines über die Entstehung einer Wohnungsfrage; Wohnungsfrage und Wohnungswesen (S. 15.) — 2. Problemstellung (S. 17.) — 3. Begründung der Untersuchung (S. 17.) — 4. Begrenzung der Aufgabe (S. 18.) — 5. Material für den historischen Teil (S. 18.) — 6. Methode der Untersuchung (S. 19.)

2. Abschnitt: Vom Wesen der Grundrente 20

1. Definition des Grundrentenbegriffes (S. 20.) — 2. Landrente—Stadtrente, Differenzialrente—Monopolrente (S. 21.) — 3. Die geistesgeschichtliche Entwicklung der Anschauung vom Wesen der Grundrente: Ricardo — v. Thünen — Hoffmann — Herrmann — Schäffle — v. Mangoldt — heutiger Stand (S. 21.) — 4. Die in der vorliegenden Untersuchung vertretene Anschauung (S. 29.) — 5. Die Forderungen, die sich daraus für die Behandlung des historischen Stoffes im einzelnen ergeben (S. 30.) —

3. Abschnitt: Die Formen der städtischen Grundrente und ihre Bestimmungsfaktoren:
a) Die Lagerente 32

1. Die Lagerente in der mittelalterlichen Stadt als Ergebnis der differenzierten Wertschätzung des Stadtbodens durch die Bewohner (S. 32.) — 2. Die Bildung der Lagerente vom Geschäfts-Wohnboden im 19. Jahrhundert

Seite

(S. 34.) — 3. Die Scheidung zwischen Wohn- und Geschäftsboden (S. 36.) — 4. Die Wertschätzung der einzelnen Wohnlagen in der Stadt des 19. Jahrhunderts nach praktischen und gesellschaftlichen Rücksichten (S. 36.) — 5. Die Einflüsse des städtischen Aufbaues im 20. Jahrhundert auf die Bildung der Lagerente (S. 38.) — 6. Ergebnis (S. 39.)

b) Die Intensitätsrente 39

1. Definition der Intensitätsrente (S. 39.) — 2. Das Fehlen der Intensitätsrente vom Stadtboden im Mittelalter (S. 40.) — 3. Abhängigkeit der Intensitätsrentenbildung von der lokalen Bau- und Wohnsitte (S. 40.) — 4. Öffentlich-rechtliche Massnahmen in ihrer Bedeutung für die Entstehung einer Intensitätsrente (S. 43.) — 5. Die Intensitätsrente als Uebergangserscheinung beim Wechsel der Bauordnungen (S. 44.) — 6. Staffelbauordnung und Intensitätsrente (S. 45.) — 7. Qualitative Intensitätsrente aus dem Bauobjekt (S. 46.)

c) Die Bonitätsrente 47

Geringe Bedeutung der Bonitätsrente gegenüber den anderen Formen der städtischen Grundrente (S. 47.)

d) Die städtische Monopolgrundrente . . . 49

1. Differenzial- und Monopolrente (S. 49.) — 2. Die Vorbedingungen für die Entstehung von Monopolrenten (S. 50.) — 3. Die Natur des Baukapitals (S. 50.) — 4. Das Vermietungsmonopol (S. 53.) — 5. Uebergangserscheinungen im städtischen Aufbau unter dem Einfluss der Monopolrenten (S. 54.)

Anmerkungen zu Teil I 57

Teil II.

Grundrente und Aufbau Posens.

I. Kapitel.

Posens Aufbau und Grundrentenbildung im Raume des mittelalterlichen Stadtplans.

1. Abschnitt: Von der Mitte des 13. bis zum Ende des 16. Jahrhunderts.

1. Vorgeschichte Posens. — 2. Anlage der ostdeutschen Kolonialstädte; Gründung Posens. — 3. Wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung der Stadt im Mittelalter bis zur Mitte des 16. Jahrhunderts. — 4. Bevölkerungsstand und Aufbau Posens in seiner Blütezeit. — 5. Gestaltung des gleichzeitigen Wohnbauwesens. — 6. Zusammenhang zwischen Bauentwicklung und Grundrentenbildung. — 7. Mittelalterliches Wohnungswesen und Lagerentenbildung. — 8. Monopolrente und Gesamtbild der Grundrente im mittelalterlichen Posen.

2. Abschnitt: Das 17. und 18. Jahrhundert.

1. Der politische Hintergrund für die Entwicklung Posens in den zwei Jahrhunderten. — 2. Der wirtschaftliche Verfall des polnischen Reiches und seiner Hauptstadt; die Reformbestrebungen und die Katastrophe des Landes. — 3. Der Einfluss der politischen und wirtschaftlichen Entwicklung auf den Aufbau Posens. — 4. Der topographische Zustand Posens im 17. und 18. Jahrhundert. — 5. Die Entwicklung des Wohnhausbaues. — 6. Der Zustand des Wohnungswesens in den zwei Jahrhunderten. — 7. Der Stand der Grundrente am Ende der Periode. — 8. Ueberblick über die Grundrentenbildung Posens im Raume des mittelalterlichen Stadtplans.

II. Kapitel.

Posens Aufbau und Grundrentenbildung im Raume des Stadtplans des 19. Jahrhunderts.

1. Abschnitt: Die südpreussische Zeit (1793—1806.).

1. Die Tatsachen der politischen Geschichte. — 2. Die Veränderungen im posener Wirtschafts- und Verwaltungsleben nach der preussischen Besitznahme. — 3. Bevölkerungsverschiebung Posens. — 4. Die topographische Um- und Neubildung des posener Stadtplans durch die Eingemeindungen, Stadterweiterungen, den grossen Brand von 1803 und das „Retablissement". — 5. Entwicklung des lokalen Bauwesens unter dem Einfluss öffentlicher Massnahmen. — 6. Die posener Wohnungsbauten in der südpreussischen Zeit, ihre künstlerische und konstruktive Durchbildung. — 7. Zusammenhang zwischen Wohnhausbau und Wohnungswesen. — 8. Aktenmaterial über posener Grundbesitzverhältnisse. — 9. Der Einfluss der wirtschaftlichen Entwicklung und der staatlichen Bodenpolitik auf die Grundrentenverhältnisse. — 10. Lagerente und Intensitätsrente.

2. Abschnitt: Die Warschauer Periode (1806—1815).

1. Die politischen Umwälzungen des Jahres 1806. — 2. Überblick über die staatliche und städtische Neuorganisation. — 3. Das Wirtschaftsleben Posens während der Warschauer Periode. — 4. Der Einfluss auf den Baumarkt und die Grundrentenverhältnisse Posens.

3. Abschnitt: Die Zeit von 1815 bis 1870.

1. Die politische Neugestaltung des posener Landes und die Kommunalverhältnisse Posens nach 1815; polnisch-deutscher Gegensatz. — 2. Wirtschaftliche Entwicklung des Landes. — 3. Entwicklung der Stadt Posen nach 1815. — 4. Topographischer Ueberblick; der Festungsbau und seine Bedeutung für die weitere Entwicklung Posens. — 5. Die Entwicklung des posener privaten Bauwesens unter besonderer Berücksichtigung der Bauordnung von 1838. — 6. Der zahlenmässige Umfang der privaten Bautätigkeit und deren Beziehungen zur Bevölkerungsvermehrung und lokalen Wirtschaftsentwicklung. — 7. Konstruktion und Material der Privatbauten. — 8. Formale Durchbildung der posener Wohnhausbauten in ihrem Zusammenhang mit der baukulturellen Entwicklung Deutschlands. — 9. Einfluss des Eklektizismus auf die Grundrisslösung der Wohnhausbauten

und die Einwirkung dieser Entwicklung auf die lokale Grundrentenbildung. — 10. Die Beziehungen zwischen Bauentwicklung und Wohnungswesen. — 11. Die Grundrentengestaltung von 1815 bis 1870 als Funktion der wirtschaftlichen, technischen und kulturellen Einzelfaktoren in der gleichen Zeit.

4. Abschnitt: Die Zeit von 1870 bis 1900.

1. Wirtschaftliche Entwicklung der Provinz und der Stadt Posen. — 2. Kommunalverhältnisse Posens. — 3. Topographisches, Posen und seine Vororte. — 4. Umfang der Neubautätigkeit in seiner Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung. — 5. Die posener Bauordnung von 1877 und ihr Einfluss auf die Gestaltung des privaten Bauwesens. — 6. Der Stand der Baukultur nach 1870 und ihre Einwirkung auf die formale Durchbildung der posener Wohnhausbauten. — 7. Die posener Wohnungsstatistik des Jahres 1895. — 8. Die Entwicklung des Wohnungswesens, Verbreitung des Mietkasernentypus; Mietkaserne und Mietpreise. — 9. Beziehungen zwischen Aufbau und Grundrentenbildung; Baukostenfrage und Mietpreisbildung, Möglichkeit einer Monopolrentenbildung vom städtischen Grundbesitz. — 10. Die Lagerente nach der Statistik von 1895. — 11. Ueberblick über die Grundrentenbildung Posens im 19. Jahrhundert.

III. Kapitel.

Posens Aufbau und Grundrentenbildung im Raume des Stadtplans des 20. Jahrhunderts.

1. Topographische Neugestaltung Posens im 20. Jahrhundert; Entfestigung und Eingemeindungen. — 2. Wirtschaftliches und kulturelles Leben im neuen Posen; Kommunalverhälnisse. — 3. Beziehungen zwischen Wirtschaftslage, Geldmarkt und Umfang der Bautätigkeit; Statistik des posener Bauwesens nach 1900. — 4. Ueberblick über den Aufbau Posens. — 5. Die neue posener Bauordnung von 1903 und ihr Einfluss auf die lokalen Bau- und Grundrentenverhältnisse. — 6. Die formale Entwicklung des Bauwesens; der Wechsel in den Anschauungen über Ziel und Aufgaben des Städtebaues, die neue Auffassung vom Sinn des Bauens. — 7. Das posener Wohnungswesen nach 1900, Veränderungen gegenüber der Wohnungsstatistik von 1895. — 8. Organisationen und Massnahmen zur Ver-

besserung des Bauens und Wohnens in Posen und ihr Einfluss auf die Grundrentenbildung. — 9. Die Grundrentenbildung vom Wohnboden in ihren Beziehungen zum Stadtplan des 20. Jahrhunderts. — 10. Die Grundrentenbildung vom Geschäftsboden. — 11. Die Monopolrente vom städtischen Grundbesitz im neuzeitlichen Posen. — 12. Steuerliche Massnahmen in ihrem Verhältnis zur Grundrentenbildung. — 13. Zusammenfassung.

* * *

Von dem hier in der Übersicht angeführten Inhalt wird mit Genehmigung der Fakultät im folgenden nur der erste, theoretische Teil abgedruckt; die ganze Untersuchung soll später erscheinen.

Literatur-Verzeichnis.

Bericht über den 6. internat. Wohnungskongress zu Düsseldorf 1902, Berlin 1902.

Damaschke, A., Die Bodenreform, Jena 1912.

Diehl, K., Sozialwissenschaftliche Erläuterungen zu David Ricardo's Grundgesetzen der Volkswirtschaft und Besteuerung, Leipzig 1905.

Diehl, K., Einleitung zum 3. Band der ausgewählten Lesestücke zum Studium der politischen Oekonomie: Von der Grundrente, Karlsruhe 1911.

Eberstadt, R., Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, Jena 1910.

Fuchs, C. J., Ueber städtische Bodenrente und Bodenspekulation, im Archiv für Sozialwissenschaften und Sozialpolitik, 23. Band, Tübingen 1906.

Inama-Sternegg, K. Th. v., Theorie des Grundbesitzes und der Grundrente in der deutschen Literatur des 19. Jahrhunderts, in: Entwicklung der deutschen Volkswirtschaftslehre im 19. Jahrundert, Band 1, Leipzig 1908.

Jolles, H., Die allgemeine Monopolrente von städtischem Grundbesitz, in der Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft, 62. Jahrgang, Tübingen 1906.

Schäffle, A. E., Die nationalökonomische Theorie der ausschließenden Absatzverhältnisse, Tübingen 1867.

Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Band 94 – 98: Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland, Leipzig 1901 u. f.

Stübben, J., Der Städtebau, Stuttgart 1907.

Weber, Adolf, Boden und Wohnung, Acht Leitsätze zum Streite um die städtische Boden- uud Wohnungsfrage, Leipzig 1908.

Weber, Adolf, Ueber Bodenrente uud Bodenspekulation in der modernen Stadt. Leipzig 1904.

Wörterbuch der Volkswirtschaft, herausgegeben v. L. Elster, 2. Auflage, Jena 1906.
Wieser, F. v., Die Theorie der städtischen Grundrente, Einleitung zu W. Mildschuh, Mietzinse und Bodenwerte in Prag in den Jahren 1869—1902, Wien-Leipzig 1909.
Zwiedineck, C. v., Kritische Beiträge zur Grundrentenlehre, Tübingen 1911.

Akten uud Urkunden im Kgl. Staatsarchiv Posen.
Brandenburger, K., Polnische Geschichte, Leipzig 1907.
Die Residenzstadt Posen und ihre Verwaltung im Jahre 1911, herausgegeben von B. Franke.
Festschrift der Handelskammer zu Posen, Posen 1901.
Franke, B, Die Wohnungsverhältnisse in Posen Ende 1910, Posen 1912.
Fritz, J, Deutsche Stadtanlagen, Strassburg 1894.
Grävéll, A., Die Baugenossenschafts-Frage, Berlin 1901.
Heil, B., Die deutschen Städte und Bürger im Mittelalter, Leipzig 1906.
Herzberg, F., Südpreussen und Neu-Ost-Preussen, Berlin 1798.
Jaffé, M., Die Stadt Posen unter preussischer Herrschaft, Schr. d. V. f. S. Band 119, Leipzig 1909.
Jahresberichte der Handelskammer für den Regierungsbezirk Posen für die Jahre 1900—1913 (Posen 1901—1914).
Jopke, G., Die Entwicklung der Grundstückpreise in der Stadt Posen (Dr.-Ing.-Diss.), Jena 1914.
Lukaszewicz, J., Historisch-statistisches Bild der Stadt Posen; übersetzt von L. Königk, Posen 1878.
Matthaei, A., Deutsche Baukunst im 19. Jahrhundert, Leipzig 1914.
Mitscherlich, W., Der wirtschaftliche Fortschritt, sein Verlauf und Wesen, Leipzig 1910.
Mitscherlich, W., Der Einfluss der wirtschaftlichen Entwicklung auf den ostmärkischen Nationalitätenkampf, Leipzig 1910.
Mitscherlich, W., hrsgb. Die Ostmark, eine Einführung in die Probleme ihrer Wirtschaftsgeschichte, Leipzig 1911.
Oehlschläger, E., Kurzgefasste Geschichte und Beschreibung der Stadt Posen, Posen 1866.
Prümers, R., Das Jahr 1793, Urkunden und Aktenstücke zur Geschichte der Organisation Südpreussens, Posen 1895.
Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, Bd. 3—20, Breslau 1893 u. f.

Struensee, J. F., Blicke auf Südpreussen vor und nach dem Jahre 1793, Posen 1802.
Verwaltungsberichte der Stadt Posen, Posen 1866 u. f.
Verzeichnis der Kunstdenkmäler der Provinz Posen, herausgegeben von J. Kothe, Band 1 und 2, Berlin 1896.
Warschauer, A., Stadtbuch von Posen, Posen 1892.
Warschauer, A., Die Chronik der Stadtschreiber von Posen, Posen 1889.
Wegener, L., Der wirtschaftliche Kampf der Deutschen mit den Polen um die Provinz Posen, Leipzig 1903.
Wuttke, H., Städtebuch des Landes Posen, Leipzig 1877.
Zeitschrift der historischen Gesellschaft für die Provinz Posen, (verschiedene Jahrgänge).
Zeitschrift für Geschichte und Landeskunde der Provinz, Posen 1882.
Zentralblatt der Bauverwaltung (verschiedene Jahrgänge).

Teil I.

Die Theorie der städtischen Grundrente.

1. Problemstellung, Ziel und Methode in der vorliegenden Untersuchung.

1. Grund und Boden, die Vorbedingungen jeder menschlichen Lebensbetätigung schlechthin, erfüllen im Wirtschaftsleben der Kulturvölker vornehmlich zwei Aufgaben: sie bilden einmal die räumliche Grundlage für Produktion und Erwerb, sowohl als selbständiger Produktionsfaktor in der Land- und Forstwirtschaft und im Bergbau wie auch als Standort für Industrie, Handel und Verkehr; zweitens bieten sie dem Menschen die notwendige Stätte zum Wohnen. Aus der großen Bedeutung, die Grund und Boden somit für jede Wirtschaft haben, läßt sich ohne weiteres die Wichtigkeit erkennen, die alle auf dieses Lebenselement bezüglichen Fragen verdienen.

Die wirtschaftliche Wertschätzung des Bodens ist sehr verschieden, je nachdem er als Grundlage für eine wirtschaftliche Tätigkeit oder zum Wohnen oder für beide Zwecke zusammen benutzt wird.

Ferner besteht ein großer Unterschied zwischen dem Wert des ländlichen und dem des städtischen Bodens.

Der Preis für den Grund und Boden muß demnach auch in den einzelnen Wirtschaftsperioden verschieden sein, und davon abhängen, wie weit die wirtschaftliche Entwicklung eines Volkes vorgeschritten ist, welche Bedeutung der Boden als Ackergrund für die Wirtschaft hat oder in welchem Stadium sich der Stadtbildungsprozess befindet, welcher Bedarf an Boden vorliegt, wie die Nachfrage geartet ist usw. Hier in dieser Untersuchung interessieren uns nur die Fragen, die mit der Preisbildung des städtischen Bodens zusammenhängen.

In Deutschland hat die Entwicklung des Wohnungswesens

des ganzen Volkes zu immer stärkerer Ausbildung der Massenansammlungen in Städten geführt und im vorigen Jahrhundert die Ausbildung der Großstädte ermöglicht. Dieser Prozeß hat bald so ungünstige Erscheinungen in der Art des Wohnens für den großen Durchschnitt gezeitigt, daß das städtische Wohnungswesen als dringend verbesserungsbedürftig erkannt, im letzten Drittel des Jahrhunderts zu einem Hauptpunkte der Sozialpolitik und damit der wissenschaftlichen Erforschung werden mußte.

Die Wohnungsfrage, unter welcher Bezeichnung man alle die Fragen, die das Nachteilige des städtischen Mietwohnens betreffen, zusammenzufassen pflegt, wurde zuerst von der englischen Nationalökonomie und Gesetzgebung in den 1840er Jahren einer systematischen Behandlung [1]) unterzogen; die Nationalökonomen in Deutschland folgten bald nach, und seit hier der „Verein für Sozialpolitik" dem Problem sein besonderes Interesse gewidmet hat, ist die intensive Behandlung der Wohnungsfrage bis heute nicht wieder aufgegeben worden.

Nachdem die deutsche nationalökonomische Wissenschaft zunächst allenthalben Material gesammelt hat, um das Vorhandensein einer „Wohnungsfrage" in Deutschland nachzuweisen, ist sie seit den 90er Jahren daran gegangen, die Ursachen und Gründe der Wohnungsmißstände, den Verlauf der Entwicklung des Wohnungswesens und den Anteil aller Nebenumstände gesellschaftlicher, bau- und verwaltungstechnischer Natur an dieser Entwicklung aufzudecken; gleichzeitig haben erfahrene Vertreter der Verwaltung im Verein mit Künstlern, Technikern und Hygienikern begonnen, nach Formen zu suchen, die für die großen Massen des deutschen Volkes ein gesundes, menschenwürdiges Wohnen zu gerechten Preisen ermöglichen sollen. Die Wohnungspolitik, die Bau- und Bodenpolitik, die technischen und künstlerischen Maßnahmen, die von Praktikern zur Behebung der Wohnungsmißstände ins Werk gesetzt werden, beruhen im Grunde immer auf dem wissenschaftlichen Fundament, das die Nationalökonomie für die Erkenntnis der Wohnungsfrage und des Wohnungswesens liefert.

Mit der Stoffeinteilung nach Wohnungsfrage und Wohnungswesen schließe ich mich Eberstadts [2]) Definitionen an, der die Physiologie der Wohnverhältnisse mit „Wohnungswesen" und ihre Pathologie mit „Wohnungsfrage" bezeichnet. Beide Gebiete bleiben jedoch bei näherer wissenschaftlicher Behandlung nicht scharf geschieden und durchdringen sich oft stofflich wie methodologisch.

Die Wissenschaft von den Wohnungsverhältnissen bemüht sich — neben den vielen Forschungen technischer, sozialer und hygienischer Natur — vor allem um die Erkenntnis des nationalökonomischen Begriffes der Grundrente. Auf den Mietpreis der Wohnungen, der die Verzinsung der Grundrente neben den Herstellungskosten des Hauses darstellt, kommt es letzten Endes bei der Wohnungsfrage an. Die Mietpreise für die verschiedenen Wohnungsgrößen einer Stadt sind in engen Grenzen gebunden und dürfen, sollen gesunde Wohnverhältnisse herrschen, ein festes Mass nicht überschreiten. Denn in jeder Privatwirtschaft kann nur ein bestimmter Teil des Einkommens — heute durchschnittlich $^1/_5$ bis $^1/_6$ des Gesammteinkommens — für die Wohnung aufgewendet werden. Hier zeigt sich die enge Verknüpfung des Problems der städtischen Grundrente mit der sozialen Frage.

2. So bildet auch in der vorliegenden Untersuchung über Posen die Kernfrage das Problem der Grundrente und zwar — enger gefaßt — das Problem der Grundrentenbildung in seiner Abhängigkeit und seinen Beziehungen zum Bau- und Wohnungswesen im Verlauf der geschichtlichen Entwicklung der Stadt Posen — kurz zusammengefasst in dem Titel: „Posens Aufbau und Grundrentenbildung".

3. Wenn eine solche historische Untersuchung der posener Bau- und Wohnungsverhältnisse einer Begründung bedarf, so vermag ich sie zunächt nicht besser als mit den Worten Inama-Sterneggs zu geben. „Zu den anziehendsten Erscheinungen des modernen öffentlichen Lebens — sagt einmal dieser grosse Wirtschaftshistoriker — gehört unstreitig die Entfaltung des Städtewesens. Was immer unsere Zeit Grosses und Bedeutendes hervorgebracht hat in Kunst und Wissenschaft, in Technik und Wirtschaft, an kulturellen und humanitären Gedanken und Werken, das äussert sich vor allem und in vollkommenster Weise in den Brennpunkten des Volkslebens, in den Grossstädten" [3]); und weiter: „Für den historisch geschulten Nationalökonomen ist es eine unerschöpfliche Quelle immer neuer Reize, zu sehen, wie Probleme der öffentlichen Wohlfahrt, die uns als durchaus modern erscheinen, auch einer längst vergangenen Zeit schon gestellt waren und sogar mit ungefähr den gleichen Mitteln einer Lösung zugeführt worden sind. — Wenn auch die Geschichte keine Wiederholung

kennt, so ergeben sich doch in ihrem Verlauf wiederholt Vorgänge, die aus einer eigentümlichen Kombination elementarer Kräfte entstehen, wie sie auch bei verschieden gearteten historischen Zuständen in immer wieder gleichartiger Weise wirksam werden können“ [4]).

Bei dem heutigen Stand der literarischen Behandlung der Wohnungsfrage erscheint jedoch eine eingehendere Untersuchung des historischen Werdegangs einzelner Städtewesen aus einem Grunde als durchaus notwendig. Die Wohnungsfrage wurde in den verflossenen 20 Jahren von sozial- oder parteipolitischen Standpunkten aus sehr oft mit bestimmten Tendenzen behandelt, und vielleicht ganz ideale Absichten der Darsteller haben dabei einzelne Schattenseiten im Wohnungswesen über Gebühr stark hervorgehoben; bei der wissenschaftlichen Bearbeitung wurde meist einseitig der Standpunkt der Konsumenten betont, Einzelerscheinungen wurden verallgemeinert und zur Grundlage neuer Schlussfolgerungen gemacht. Gegen diese unwissenschaftliche Methode tritt entschieden Adolf Weber auf, indem er zugleich das Ziel einer wissenschaftlichen Behandlung der Wohnungsfrage festlegt: „Heute können wir ohne Schaden für die Wissenschaft — schreibt er 1908 — und vielleicht auch ohne Schaden für die Praxis das „Projektemachen“ den Berufspolitikern überlassen, ihnen erleichtern wir aber ihre Aufgabe, wenn sie dieselbe ernst vom Standpunkte des Gesamtwohls lösen wollen, dadurch, dass wir forschen, wie die wirtschaftlichen Phänomene ineinander greifen, auf welche Ursachen sie sich zurückführen lassen, welche Folgen sie nach sich ziehen; dadurch geben wir der Tagespolitik eine Orientierungslinie, geben ihr eine gewisse Sicherheit, den schlimmen Fehler zu vermeiden, Ausnahmen für die Regel zu halten, vorübergehende Erscheinungen als das Normale und Dauernde anzusehen“ [5]).

4. Die folgende Darstellung der posener Bau- und Wohnverhältnisse soll der Versuch einer objektiven Untersuchung — sine ira et studio — sein und die grossen Verbindungslinien aufsuchen, die Gegenwart und Vergangenheit miteinander verknüpfen. Folgerungen oder Forderungen für die Zukunft aufzustellen, die in das Gebiet der Wohnungspolitik gehören würden, soll hier grundsätzlich vermieden werden.

5. Als Material für die historische Untersuchung wurden benutzt:

1. Wissenschaftliche historische Einzeldarstellungen.
2. Zeitgenössische Berichte.
3. Archivalisches Urkundenmaterial (insbesondere für die Zeit von 1800 bis 1860.)
4. Aktenmässige Berichte aus der neueren Zeit.
5. Die Baupolizeiakten der Stadt Posen.
6. Veröffentlichtes statistisches Material (Statist. Jahrbuch deutscher Städte, amtliche Statistiken der Stadt Posen, statistische Einzeluntersuchungen.)
7. Karten, Zeichnungen und Baudenkmäler der Stadt.

6. Die Schlussergebnisse sind, wie dies bei einer historischen Untersuchung nicht anders der Fall sein kann, induktiv gewonnen. Einer grösseren Klarheit und Uebersichtlichkeit zuliebe ist jedoch die deduktive Darstellungsweise vorgezogen und die allgemein-theoretischen, grundlegenden Betrachtungen dem historischen Teil einleitend vorausgeschickt worden. Die wechselweise Anwendung beider Forschungsmethoden, der deduktiven wie der induktiven, die Prüfung der Obersätze der einen durch die Ergebnisse der anderen, wird sich in der folgenden Darstellung unschwer erkennen lassen.

Hier im ersten theoretischen Teil sollen nun die einzelnen Formen der Grundrente und die theoretischen Beziehungen zwischen Aufbau und Grundrente erörtert werden, jedoch erst, nachdem der Begriff der Grundrente klargestellt worden ist. Der zweite, umfangreichere Teil, die wirtschaftsgeschichtliche Untersuchung wird dann für den Fall der Stadt Posen die Entwicklung des Aufbaues der Stadt in ihrem Einfluss auf die Grundrentenbildung und die Abhängigkeit des Aufbaues von der Grundrente, also die Wechselbeziehungen zwischen den beiden soziologischen Erscheinungen zur Darstellung bringen.

2. Vom Wesen der Grundrente.

1. Unter dem Begriff der Grundrente versteht der allgemeine Sprachgebrauch das ganze Einkommen aus Grund und Boden einschliesslich des Einkommens aus den wirtschaftlichen Gütern, die mit dem Boden untrennbar verbunden sind. Diese Grundrente — von der Wissenschaft [6]) als „Grundrente im weiteren Sinne" bezeichnet — ist daher nicht nur Grund-, sondern auch Kapitaleinkommen. Die Wissenschaft will den Begriff der Grundrente enger gefasst wissen und damit nur das Einkommen bezeichnet haben, das auf der besonderen Stellung des Grund und Bodens als der räumlichen Grundlage für die menschliche Wirtschaft oder als Träger von Naturstoffen beruht; man pflegt diese Art der Rente als „Grundrente im engeren Sinne" zu bezeichnen.

Die nationalökonomische Wissenschaft [7]) hat bis vor kurzem mit besonderer Vorliebe ihr Interesse dem Problem der ländlichen Grundrente zugewandt und hierbei fast ausschliesslich die Grundrente i. e. S. untersucht. Bei der städtischen Grundrente, die in der vorliegenden Untersuchung ja nur in Frage kommt, besteht eine dauernde Wechselwirkung zwischen dem Bau- und Bodenkapital einerseits, den städtischen Bauten und der besonderen Stellung und Eigenschaft des Bodens im Stadtplan anderseits, sodass die oben erwähnte Beschränkung nicht durchführbar ist und hier die städtische Grundrente i. w. S. diskutiert werden muss.

F. v. Wieser meint, jede Theorie der städtischen Grundrente habe sich mit der Theorie der landwirtschaftlichen Grundrente, speziell der Ricardo-Thünenschen Theorie auseinanderzusetzen. Er sagt nicht ohne innere Berechtigung: „Das Problem der städtischen Grundrente scheint mit dem der ländlichen nahe verwandt zu sein. Hier wie dort handelt es sich um eine Vorzugsrente, die aus den dauernden Vorteilen abgeleitet ist, welche gewisse begünstigte Grundstücke dem Eigentümer gewähren. Hier wie dort besteht die weitere Tatsache,

dass die Gunst der Lage solche rentebildenden Vorteile darbietet, hier wie dort übt die Beschränktheit der Menge der begünstigten Grundstücke ihren Einfluss auf die Rentenbildung: aus der Uebereinstimmung so vieler Voraussetzungen, neben denen noch andere genannt werden können, müssen gewisse Uebereinstimmungen im Ergebnisse folgen" [8]).

2. In der modernen wissenschaftlichen Literatur ist man sich nun durchaus nicht darüber einig, ob bei städtischer und ländlicher Grundrente Wesensart und Abhängigkeitsbeziehungen zu anderen Wirtschaftserscheinungen einander gleichgesetzt werden können, und ob die Erkenntnisse und Begriffe, die für die ländliche Grundrente schon längst feststehen und wohl auch leichter zu erfassen waren, ohne weiteres auch auf das verwickeltere Problem der städtischen Grundrente übertragen werden dürfen.

Von den Schriftstellern, die trotz der oben angeführten Aehnlichkeiten zwischen städtischer und ländlicher Grundrente sich entschieden gegen eine Gleichsetzung der beiden Rentenarten aussprechen (wie Pantaleoni, F. v. Wieser, C. J. Fuchs, Eberstadt u. a.), wird zur Bekräftigung ihrer Behauptung angeführt, daß:

1. „die ländliche Grundrente bei der Produktion von Wirtschaftsgütern entstehe, die städtische dagegen, soweit es sich nicht um Geschäfts-, sondern Wohnboden handelt, nicht" [9]) (Fuchs);

2 „die Theorie der Landrente davon auszugehen habe, dass für die Bodenfrüchte bei ungleichen Kosten gleiche Preise erzielt werden, die Stadtrente dagegen davon, dass bei gleichen Kosten ungleiche Preise erzielt werden" [10]) (Pantaleoni — v. Wieser);

und 3. „dass die ländliche Grundrente in ihrer ursprünglichen Erscheinung gar keinen Markt voraussetze — auch in der geschlossenen bäuerlichen Hauswirtschaft wird dem fruchtbaren Acker, der die gleiche Menge mit geringeren Kosten erzeugt, der Ueberschuss als seine Rente zugerechnet werden —, dass dagegen die Stadtrente durchaus eine Markterscheinung sei" [11]) (v. Wieser).

Der wissenschaftliche Streit läuft schliesslich auf die Frage hinaus, ob die Stadtrente — wie die Landrente — eine Differenzialrente oder Monopolrente ist.

3. Ich habe den Gegensatz in diesen Grundfragen hier erwähnt, um zu zeigen, dass notwendigerweise in einer Unter-

suchung, die sich mit der städtischen Grundrentenbildung beschäftigt, zunächst die eigene Auffassung des Verfassers vom Wesen der Grundrente dargelegt werden muss.

Dieser Aufgabe möchte ich dadurch gerecht werden, dass ich unter Anführung der Leitsätze der verschiedenen Grundrententheorien nachzuweisen versuche, wie sich im Hauptpunkte dieser Lehren eine bestimmte geistesgeschichtliche Entwicklung verfolgen lässt, welche die Antithesen schließlich in der Synthese vereinigt und diejenige Anschauung von der Grundrente vermittelt, die dann im weiteren Verlauf dieser Untersuchung als massgebend gelten soll.

Als Begründer [12]) der ersten einheitlichen Grundrententheorie wird gewöhnlich David Ricardo angesprochen. Was vor ihm über dieses Problem gedacht oder geschrieben worden war, von den Physiokraten, von Adam Smith, Robert Malthus, Anderson u. a., waren immer nur Bruchstücke gewesen, die einzelne Seiten des Problems betrafen, aber es waren keine zusammenhängenden systematischen Darstellungen. Ricardo hat dann, ohne wesentlich Neues[13]) zu schaffen, die vorhandenen Gedankengänge übernommen, geschickt verarbeitet und im zweiten Kapitel seiner „Grundgesetze der Volkswirschaft und Besteuerung" (1817) im Zusammenhange mit seinem ganzen System klar und ausführlich zur Darstellung gebracht.

Nach Ricardo ist „Rente derjenige Teil des Erzeugnisses der Erde, welcher dem Grundherrn für die Benutzung der ursprünglichen und unzerstörbaren Kräfte des Bodens bezahlt wird "[14]). Doch entsteht diese Rente nicht überall, lediglich aus einer Monopoleigenschaft des Grundbesitzers, sondern nur bestimmte Bodenlagen besitzen die Möglichkeit, eine Grundrente abzuwerfen. So ist „Rente stets der Unterschied zwischen den Reinerträgen zweier gleichen Mengen von Kapital und Arbeit". Damit ist in nuce der Differenzialcharakter der Ricardoschen Rententheorie ausgedrückt.

Diese Theorie hat Ricardo auf einer erdachten Abstraktion von der Besiedlung des Landes aufgebaut. Er nimmt an: In einem Lande, in dem bei der Besiedlung reiche und fruchtbare Grundstücke im Ueberfluss vorhanden sind, von denen nur ein kleiner Teil zur Bedürnisbefriedigung der Bewohner gebraucht wird, wird überhaupt keine Rente entstehen; dass bei einer Besiedelung immer der Boden erster Klasse zuerst in Besitz genommen werden würde, setzt er dabei voraus.

„Sobald aber infolge des Fortschreitens der Gesellschaft, Boden und Fruchtbarkeit zweiten Grades zum Anbau genommen wird, so beginnt die Rente unmittelbar auf jenem erster Güte und der Betrag dieser Rente richtet sich nach dem Unterschiede der Beschaffenheiten dieser zweierlei Bodenarten. Sobald Boden dritter Klasse angebaut wird, so beginnt die Rente der zweiten u s.w. Zugleich aber wird die Rente vom Boden erster Klasse steigen, denn sie muss immer über der zweiten Klasse stehen, nach dem Unterschiede zwischen den Erzeugnissen, welche sie bei einer gegebenen Menge von Arbeit und Kapital liefern. . . ." [16]).

Ricardo führt die Entstehung der Rente auf rein natürliche Ursachen zurück: erstens auf die Begrenztheit des nach Fruchtbarkeit und Lage bevorzugten Bodens, zweitens auf die kostensparenden Eigenschaften der besseren Bodenlagen gegenüber den schlechteren und drittens auf das sogen. „Gesetz des abnehmenden Bodenertrags". Dieser letzte Punkt hat für die Erkenntnis der Stadtrente kein theoretisches Interesse und soll deshalb hier nicht weiter erörtert werden.

Die Grundrente ist also nach Ricardo im wesentlichen Differenzialrente der bevorzugten Lagen.

Eine absolute Rente, eine Monopolrente, hielt er nur unter besonderen Umständen in ferner Zukunft für möglich; er äussert sich kurz über einen solchen Ausnahmezustand: „Das Getreide und die Roherzeugnisse eines Landes können wohl für eine Zeitlang zu einem Monopolpreise verkauft werden; aber sie können es auf die Dauer nur, wenn kein Kapital mehr vorteilhaft auf die Grundstücke angelegt werden kann und wenn deshalb ihr Produkt nicht vermehrt werden kann. Dann wird jedes in Bebauung befindliche Stück Land und jeder Teil des auf den Boden angewandten Kapitals eine Rente tragen, die natürlich im Verhältnis zur Verschiedenheit des Ertrags verschieden gross ist "[17]).

Der Grundgedanke in Ricardos Rententheorie bleibt aber, wie ich schon betonte, der vom Differenzialcharakter der Grundrente.

Zu demselben Ergebnis ist dann auch v. Thünen in seinem „Isolierten Staat" (1826) gekommen. Unbeeinflusst durch Ricardos Werk, aber in Weiterbildung der ihm bekannten Smithschen Rentenlehre untersucht v. Thünen ausführlich die

Abhängigkeit der Grundrente von der Lage des produzierenden Bodens zum Absatzzentrum. Er unterscheidet scharf zwischen Landrente und Gutsrente, d. h. zwischen der auf Grund der natürlichen Eigenschaften des Bodens entstehenden Rente und derjenigen aus dem Kapital, das zur Verbesserung des Landes, zur Unterhaltung des Betriebes u.s.w. aufgewendet wird.

Er sagt darüber:

„Die Einkünfte, die ein Gut gewährt, entspringen also nicht ganz aus dem Grund und Boden, sondern sind zum Teil nur Zinsen des in diesen Wertgegenständen steckenden Kapitals.

Was nach Abzug der Zinsen vom Wert der Gebäude, des Holzbestandes, der Einzäunungen und überhaupt aller Wertgegenstände, die vom Boden getrennt werden können, von den Gutseinkünften noch übrig bleibt, und somit dem Boden an sich angehört, nenne ich Landrente“[18]).

Damit trennt Thünen scharf die eigentlich Grundrente aus den natürlichen Eigenschaften des Bodens (Grundrente i. e. S.) von der Grundrente als Einkommen vom Boden einschliesslich der mit ihm verbundenen Kapitalaufwendungen (Grundrente i. w. S.)

Von Ricardos Auffassung unterscheidet sich die Thünensche Theorie nur insofern, als jener das Hauptgewicht auf die natürliche Fruchtbarkeit des Bodens legt, dieser die Rente der Lage, das Verhältnis des Produktionsortes zum Marktort, in den Mittelpunkt seiner Betrachtung rückt. Beiden gemeinsam ist die Beschränkung ihrer Untersuchung auf die ländliche Bodenrente und beide kommen auch zu dem gleichen Ergebnis, der Feststellung des Differenzialcharakters der Grundrente.

Das romantische Gefühl von der allgemeinen Verantwortlichkeit des Menschen seinem Nächsten gegenüber regte im ersten Drittel des 19. Jahrhunderts zu einem eifrigen Studium sozialer Fragen an. Die minderwertigen Wohnverhältnisse in den Grosssstädten von England, Frankreich, Belgien und Deutschland veranlassten Darstellungen der Wohnungsfrage und Untersuchungen über die Gründe des Wohnungselendes. Die Grundrentensteigerung des städtischen Wohnbodens wurde als Ursache der hohen Mieten und der zunehmenden Verschlechterung der städtischen Wohnungen bezeichnet.

„Die Teuerung der Bauplätze selbst ist ein Uebel, das am Marke der gewerbsreichen Ortschaften zehrt. Wer daselbst bauen will, muss ausser den Baukosten selbst ein Baukapital verwenden, das zur Festigkeit, Bequemlichkeit und Schönheit des Gebäudes selbst nichts beiträgt. Die Kostbarkeit des Raumes reizt zur Ersparung desselben auf Kosten der Bequemlichkeit, Gesundheit und Sittlichkeit der Bewohner“.

Hoffmann, aus dessen akademischer Abhandlung „Ueber die wahre Natur und Beschaffenheit der Renten aus Boden und Kapital“ (1836) dieses Zitat[19]) stammt, hat keinen Fortschritt in der wissenschaftlichen Behandlung der Grundrentenfrage gebracht. Doch hat er als grundlegenden Gedanken die Ableitung der städtischen Wohnungsfrage aus dem Monopolcharakter der städtischen Grundrente eingeführt.

Ungefähr gleichzeitig mit den Hoffmannschen Untersuchungen machte sich in der Literatur eine erweiterte Auffassung der Grundrentenerscheinung überhaupt geltend. Herrmann erklärte in seinen „staatswirtschaftlichen Untersuchungen“ die Grundrente nur als Spezialfall der allgemeinen Rentenerscheinung: „Die Rente sei ein Extragewinn, der überall dort auftrete, wo das in Wettbewerb tretende neue Produktionsmittel von geringerer Ergiebigkeit sei als das vorher angewandte fixe Kapital“[20]).

Diesen Gedanken von der Allgemeinheit der Rentenerscheinung in Wirtschaftsleben hat dann Schäffle in seinen Schriften[21]) schärfer umrissen. Schäffles eigene Worte lauten:

„Die in dem wirtschaftenden Menschen allgegenwärtige Kraft ist das Streben nach dem höchsten Gewinn (Rente) und die Furcht vor der Einbusse . . Dieser Extragewinn ist das Reizmittel, die niedrigsten Kosten einer Güterart aufzuspüren, und indem dieser Reiz überall wirkt, veranlasst er die wirtschaftlichste Versorgung der Menschen mit jeder Gütergattung. Die Konkurrenz um die Rente (ausserordentlichen Gewinn) ist es, was immer und überall in dem auf freien Tausch beruhenden Güterleben den Geist der Wirtschaftlichkeit allen Teilnehmern des gesellschaftlichen Güterversorgungssystems aufnötigt. Die Rente, der ausserordentliche Gewinn ist die Prämie der wirtschaftlichsten, regelmässigen, rechtzeitigen und harmonischen Versorgung der bürgerlichen Gesellschaft in ihren nach Art und Umfang wechselnden Bedürfnissen.

Der Verlust ist die Strafe des Gegenteils. Die Rente ist ein kleiner Preis, welchen die Gesellschaft für einen grossen Gesamtvorteil zahlt. Dieser Vorteil könnte entfernt nicht ebenso und nicht so wohlfeil erreicht werden, wenn eine öffentliche Regulierung der Güter-Produktion und Zirkulation stattfände.

Das ist die Bedeutung der Lehre von der Rente, welche bisher von der Nationalökonomie mehr geahnt als klar erkannt worden ist. Die wichtigste Art der Rente ist die Grundrente "[22]).

Und dann weiter:

„Die Gunst der Rente ruht in verschiedenen Verhältnissen: im Glück des Fundes der Absatz- und Bezugsquellen, der Wahl der Einkaufszeit, oder im Unterschied der Wirksamkeit der Produktivkräfte, der Lage nach Himmelsgegend und Markt, so im Gebiet der Landwirtschaft, und des Häuservermögens (Grundrente, Häuserrente), oder in der persönlichen Geschicklichkeit, . . . in der „Konjunktur", in Fabrikations- und Geschäftsgeheimnissen und Handwerksvorteilen beim Industriellen, Grosshändler und Handwerker" [23]).

Der volkswirtschaftliche Charakter der Rente bestimmt sich nach Schäffle u. a. als „Vergeltung der Aufsuchung der produktivsten fixen Kapitalien, insbes. von Grund und Boden, indem der Aneigner der produktivsten Grundstücke, der besten Lagen ein besonderes Einkommen bezieht, sei es in Kornpreisen, welche den Kostenersatz weit übersteigen, sei es in hohem Pacht- und Mietzins . .

Demgemäss quellen Rentenbezüge aus jedem wirtschaftlichen Fortschritt für diejenigen hervor, welche diesen Fortschritt vollziehen, und Rentenvernichtungen für diejenigen, welche sich überholen lassen" [24]).

Ich habe hier die Gedanken des grossen Wirtschaftspolitikers über die Grundrente ziemlich ausführlich zitiert, da sie m. E. für das Grundrentenproblem — besonders im neueren Städtebau, auch was die Frage nach dem Wert oder Unwert der Spekulation betrifft — sehr wertvoll sind. In der nationalökonomischen Literatur erfreut sich ja Schäffles Rententheorie der widersprechendsten Beurteilungen. Während v. Zwiedinek sie als „die bedeutsamste literarische Tat für die richtige Erfassung des Rentenphänomens" [25]) hinstellt, kommt Diehl in seinen Ricardo-Erläuterungen zu dem Ergebnis, dass Schäffles Auffassung, da er den „gewaltigen Unterschied zwischen immobilen und mobilen Fonds ignoriere, nur zu theoretischer Verschwommenheit führe" [26]).

Worin besteht nun der wissenschaftliche Fortschritt dieser Rententheorie, als deren „orgineller Urheber" [27]) Schäffle anerkannt wird, und der sich dann v. Mangoldt, Marshall u. a. angeschlossen haben?

Vergegenwärtigen wir uns zur Beantwortung dieser Frage noch einmal kurz das Ergebnis der Ricardo-Thünenschen Grundrentenlehre: beide führten die Grundrentenerscheinung im wesentlichen auf die natürlichen Eigenschaften des Bodens zurück, Ricardo auf die dem Boden innewohnende Fruchtbarkeit und die dadurch hervorgerufenen Ersparnisse an Produktionskosten, Thünen auf die bevorzugte Lage einzelner Produktionsorte zum Absatzorte, also gleichfalls auf kostensparende Eigenschaften des Bodens bei Erzielung des Marktpreises für die Produkte. Der Mehrertrag der bevorzugten Grundstücke wurde bestimmt durch die Differenz, die zwischen den Produktionskosten der besseren und schlechteren Böden oder Lagen besteht.

Trifft diese Differenzialtheorie nun tatsächlich das Wesen der Grundrente und ist die Behandlung der Grundrente als einer Sondererscheinung des Wirtschaftslebens berechtigt? Die Lehren eines Schäffle verneinen, wie wir gesehen haben, das ganz entschieden. Und darin liegt der wissenschaftliche Fortschritt, dass nun die Behandlung des Grundrentenproblems auf eine breitere Grundlage gehoben war: Schäffle hatte die Rentenerscheinung als wirtschaftliche Allgemeinerscheinung erkannt.

Man wird heute freilich Schäffle, dessen Schriften Schmoller einmal „mehr geist- und ideenreich als durchgearbeitet" genannt hat, in manchen Einzelheiten nicht mehr zustimmen können; so z. B. wenn er behauptet, dass jede Rente sich auf wirtschaftliche Tätigkeit zurückführen lasse. Schäffle hat dabei anscheinend zu wenig die Tatsachen, die sich aus der Entwicklung der städtischen Bodenrente ergeben, beachtet: vielleicht liess er sich auch zu sehr durch seine wirtschaftspolitischen Ideen zu dem Versuch verleiten, jede Rente als „gerechtfertigt" hinzustellen.

In der speziellen Grundrententheorie aber hat er durch seine Lehren die gesicherte Erkenntnis hinterlassen, aus der heraus man — um die Worte von Rodbertus zu gebrau-

chen — „nicht mehr accidentelle und wesentliche Erscheinungen, nicht mehr die Grundrente mit der Differenz der Grundrenten“ [28]) verwechseln konnte.

Die notwendige Verfeinerung und Ergänzung zu Schäffles Theorie finden wir schon bei v. Mangoldt in seinem „Grundriss“ (1863). Für ihn liegt auch die volkswirtschaftliche Bedeutung der Rente darin, dass sie als das Aequivalent für denjenigen in Aussicht steht, der sich in „scharfsichtiger Erkenntnis und tatkräftiger Benutzung der besten Gelegenheiten“ [29]) wirtschaftlich betätigt; privatwirtschaftlich erscheint die Rente als Erhöhung des einzelnen Einkommens. Wie von Schäffle wird auch von Mangoldt die Anschauung vertreten, dass die Erzielung einer Rente, eines Extragewinnes, von der planmässigen Tätigkeit des Individiums abhängt; andererseits findet auch bei v. Mangoldt die Tatsache, dass die günstigen Konstellationen von dem Zusammenwirken zahlreicher Kräfte im Gesellschaftsorganismus bedingt sind, keine eingehendere Würdigung.

Im Gegensatz zu Schäffle stellt v. Mangoldt jedoch bemerkenswerterweise den Seltenheitsfaktor als eine Hauptbedingung für die Rentenbildung hin. Die Ursachen eines die Produktionskosten übersteigenden Preises, aus dem sich Rente ergeben kann, liegt nach v. Mangoldt „in der Beschränktheit des Angebots, in der Seltenheit der betreffenden Güter“. Diese Beschränktheit des Angebots teilt er dann in „absolute“ und „relative“ ein. Bei der absoluten Beschränktheit sind „die betreffenden Produktionselemente vollständig erschöpft“, im anderen Falle, bei der relativen Beschränktheit des Angebots, sind die betr. Produktionselemente „allerdings noch vorhanden oder herstellbar, aber nur solche, die eine geringere Wirksamkeit sei es überhaupt, sei es mindestens im Verhältnis zu ihren Herstellungskosten versprechen“. Der letzte Fall, die Relativität der Seltenheit, trifft nach v. Mangoldt fast immer auf Grund und Boden zu, “und die Rente, welche die Folge dieser Seltenheit ist, kann daher sowohl auf dem größeren Reichtum oder der größeren Fruchtbarkeit als auf der günstigeren Lage eines Grundstückes im Vergleich zu anderen Grundstücken, welche zur Erzeugung bestimmter Produkte, um die Nachfrage nach denselben zu befriedigen, noch herangezogen werden müssen, beruhen“ [30]).

Die wissenschaftliche Anschauungsweise von der Natur der Grundrente als einer allgemeinen Rentenerscheinung ist

dann bei der Mehrzahl der späteren Schiftsteller erhalten geblieben.

Wenn zwar auch heute noch keine Einigkeit über die Grundrententheorie vorhanden ist, insbesondere über die Theorie der städtischen Grundrente, so wird doch fast ausnahmslos der Gedanke von der Möglichkeit einer Monopolrentenbildung unter bestimmten Vorbedingungen zugegeben, so bei der Rente vom städtischen Geschäftsboden gegenüber der vom Wohnboden oder in Sonderfällen, wenn z. B. durch rechtliche oder natürliche oder künstliche Schranken das Angebot des nachgefragten Wohnbodens begrenzt wird, wie in Festungsstädten oder infolge von Machenschaften einer unreellen Bodenspekulation oder wenn ein Vermietungsmonopol kraft der eigenartigen Stellung des privaten Baukapitals besteht.

4. Auch in dieser Untersuchung soll diese Auffassung von der städtischen Grundrente als einer allgemeinen Wirtschaftserscheinung als feststehend vorausgesetzt werden. Seine nähere Charakterisierung wird dieser Begriff noch durch die weiteren Ausführungen erfahren.

Was die oben gekennzeichnete wissenschaftliche Streitfrage nach der Kategorie der Grundrente anbetrifft, so möchte ich mich da auf den Standpunkt stellen, den C. J. Fuchs [31]) einnimmt, wenn er die Zuspitzung des Gegensatzes auf die Frage, ob die städtische Grundrente Differenzial- oder Monopolrente sei, grundsätzlich verwirft und statt dessen die Frage dahin gestellt wissen will, ob ausschliesslich Differenzialrente oder Differenzial- und Monopolrente vereinigt vorkommen.

Noch weitergehend möchte ich behaupten, dass die Frage nach dem heutigen Stand der städtischen Grundrente nur bei wirtschaftsgeschichtlicher Betrachtungsweise ihre eingehende Deutung finden kann. Denn der jeweilige Zustand der lokalen städtischen Grundrente ist das Ergebnis der geschichtlichen Entwicklung der betr. Stadt und die Stadtrente daher nicht eine einfache Erscheinung, sondern ein durch eine längere oder kürzere Geschichte der Stadt bedingtes, durch viele einzelne nacheinander oder gleichzeitig nebeneinander wirkende Faktoren beeinflusstes, also evolutionistisches Gebilde. Die Geschichte der meisten deutschen Städte liefert den Beweis, wie seit ihrer Gründung im Laufe der Jahrzehnte und Jahrhunderte Kultur- und Wirtschaftsperioden gewechselt haben, die den

Aufbau der Stadt bestimmten und auf den Bestand an mobilen und immobilen Kapitalien, auf die Verhältnisse von Grund und Boden, d. h. die städtische Grundrente einwirkten, ihr bestimmte Entwicklungsmöglichkeiten boten, den Fortschritt ihrer Bildung gehemmt oder gefördert haben, ihren Richtungsverlauf geändert oder gar umgebogen haben u.s.w.

So wird in dem historischen Teil dieser Untersuchung der Nachweis erbracht werden, wie in Posen die Formen der städtischen Grundrente, unter denen diese in die Erscheinung tritt, im Verlauf der geschichtlichen Entwicklung in ihrer relativen Bedeutung und ihrer Mächtigkeit wechseln, je nachdem sich die Bestimmungsfaktoren für die Grundrentenbildung den Veränderungen im Kultur- und Wirtschaftsleben und im Aufbau der Stadt entsprechend verschieben, und wie mit den Formen der städtischen Grundrente auch die Kategorien wechseln. Ferner soll dort gezeigt werden, wie die jeweilige Grundrente in den einzelnen Perioden bestimmt ist durch ihre ganze Entwicklung bis zu dem betr. Zeitpunkt.

5. Hieraus erhellt schon, wie bei der folgenden historischen Darstellung weitgehendste Berücksichtigung aller Faktoren unter dem Gesamtbilde des Hauptproblems „städtischer Aufbau und Grundrentenbildung" stattfinden muss. Es ist für die verschiedenen Epochen der Stadt Posen die politische, kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung zu schildern, von der sich dann plastisch wie von ihrem Hintergrunde die Formen des städtischen Aufbaues abheben sollen: die Gestaltung des Stadtplanes, der Verband der Häuser untereinander und ihre formale Durchbildung, das einzelne Haus mit seinen Wohnungen, die Bewohner der Häuser nach ihren Bedürfnissen an Geschäftslokalen und Wohnungen, das Wohnungswesen der ganzen Stadt als Gesamtbild — alles unter Bezugnahme auf die lokale Grundrentenbildung, diese bestimmend und von ihr beeinflusst; kurz, es sind die Wechselwirkungen zwischen städtischem Aufbau und Grundrentenbildung zu schildern.

In den folgenden Abschnitten dieses theoretischen Teiles sollen die einzelnen Formen der Stadtrente und die Beziehungen zwischen städtischem Aufbau und Grundrentenbildung nach der theoretischen Seite hin entwickelt werden. Bei der Darstellung dieser Abhängigkeitsbeziehungen für die einzelnen Rentenformen wird aus praktischen Gründen auf die Einteilung des historischen Teiles Rücksicht genommen; Formen und Abhängigkeitsbeziehungen der Stadtrente wechseln ja, wie schon

erwähnt, in grossen periodischen Abschnitten. Ich muss daher hier als historische Anmerkung vorausschicken, dass in der Entwicklung des Aufbaues der Stadt Posen 3 Epochen unterschieden werden können, die auch die Einteilung des historischen Stoffes bestimmt haben. Es sind das die 3 Stadtpläne, in deren Raum sich Aufbau und Grundrente Posens entwickeln:

1. der posener Stadtplan des Mittelalters, von der Gründung Posens im Jahre 1253 bis zum Ende des 18. Jahrhunderts;

2. der Stadtplan des 19. Jahrhunderts;

und 3. der neuzeitliche Stadtplan des 20. Jahrhunderts. —

Die einzelnen Rentenformen werden nach ihrer Bedeutung im posener Wirtschaftsleben und nach ihrem zeitlich verschiedenen Auftreten behandelt. In dem restlichen Teil dieser Einleitung wird daher nacheinander über

a) Lagerente
b) Intensitätsrente
c) Bonitätsrente

und im letzten Abschnitt über die städtische Grundrente i.w.S.

d) die Monopolrente

zu sprechen sein. Bei jeder einzelnen Rentenform sollen schliesslich die Abhängigkeitsbeziehungen im Wechsel der geschichtlichen Entwicklung des posener Stadtplans erörtert werden.

3. Die Formen der städtischen Grundrente und ihre Bestimmungsfaktoren.

a) Die Lagerente.

1. Die, besonders seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts, in unseren Grossstädten steigenden Wohnungsmieten, die nicht allein als Verzinsung und Amortisation der Bau- und Nebenkosten erklärt werden konnten, sondern der Bodenwertsteigerung zur Last gelegt werden mussten, haben unwissenschaftlich denkende Menschenfreunde[32]) und auch Sozialisten zu der Behauptung veranlasst, dass die Grundrente die Mieten steigere. Die Beobachtung, dass Grundrente und Miete in einem Abhängigkeitsverhältnis zu einander stehen, ist richtig, falsch aber die kausale Verknüpfung von Ursache und Wirkung. Das Preisbildungsgesetz der städtischen Mieten beruht auf ganz anderen Voraussetzungen; — auf welchen, soll jetzt gezeigt werden.

Ich wähle mit Bezug auf Posen als Beispiel die Entwicklung der Mietpreise in einer ostmärkischen Kolonialstadt des Mittelalters. Wenn man die Zusammensetzung eines solchen Gemeinwesens nach den ersten Jahrzehnten seiner Gründung betrachtet, so lässt sich bei näherer Untersuchung feststellen, dass die Bewohner einer solchen Stadt, die vorwiegend aus Kaufleuten und Gewerbetreibenden, in geringerer Zahl aus Ackerbürgern bestand, nach bestimmten Gesichtspunkten ihren Wohnsitz innerhalb der Stadtmauern gewählt hatten.

Den Kaufmann leitete das Bestreben, sein Haus, das sein — vorwiegend aus Lagerräumen bestehendes — Geschäft und seine Wohnung enthielt, am betriebsreichen Markte oder in den Hauptverkehrsstrassen zu errichten. Hier kamen die meisten Leute vorbei und sahen seine Kaufmannsgüter, hier konnte er den erworbenen Besitz in einer reichen Durchbildung seines Hauses wirksam zur Geltung bringen, hier konnte man viel sehen und wurde selbst gesehen. Und ähnlich lagen die

Verhältnisse für die Gewerbetreibenden. Die Zunftverfassungen zwangen allerdings ihre Mitglieder noch in einzelne für sie bestimmte Strassen oder Bezirke (in Posen z. B. Schlosserstrasse, Schuhmacherstrasse u. a.), aber auch hier wurden die dem Markte oder den Hauptverkehrsstrassen näher gelegenen Grundstücke besonders begehrt. Den Ackerbürger veranlassten gleichfalls persönliche Interessen, sich in bestimmten Stadtgegenden niederzulassen, nämlich in solchen mit bequemen Zufahrtsstrassen zu den Feldfluren, nahe den Stadttoren. Der reiche Privatmann oder Würdenträger schliesslich wollte sein Haus oder seinen Palast möglichst auch wieder an den verkehrsreichen Strassen bauen, um seinen Besitz zeigen zu können.

Zu beachten ist dabei, dass in den mittelalterlichen Städten des Ostens beim Kaufmann Wohn- und Lagerräume, beim Gewerbetreibenden Wohnung und Werkstatt, beim Ackerbürger Behausung für Menschen und Vieh, beim reichen Mann eigene Wohnung und Behausungen für die Dienerschaft auf einem Grundstücke oder sogar unter einem Dache vereinigt waren.

Bestimmend bei der Auswahl des günstigsten Wohnplatzes für den einzelnen Bürger war der Aufbau der Stadt: der Ausbau alter Verbindungsstrassen des Landes zu städtischen Hauptverkehrsstrassen, die Lage des Marktes, die Stellung des Rathauses oder der Hauptkirche innerhalb des Stadtbezirks, die Anlage des Hafens u. a. m.

Es ist nun leicht einzusehen, dass es für die verschiedenen, geschäftlich irgendwie interessierten Bevölkerungsgruppen nur eine beschränkte Zahl besonders guter Geschäfts- und Wohnplätze innerhalb des umwallten Bezirks der mittelalterlichen Stadt gab, und dass sich somit schon nach kurzer Lebensdauer eines neuen Gemeinwesens ein Wettbewerb um den Besitz der bevorzugten Lagen entwickeln musste.

Bei der — wenn auch langsam — wachsenden Zahl der selbständigen Existenzen gingen die günstigeren Geschäftslagen — sagen wir erster und zweiter Klasse — nach einer bestimmten Zeit in feste Hände über, sodass die in den Wettbewerb eintretenden neuen Wirtschaften gezwungen waren, die nächst günstigen Futterplätze, etwa Geschäftslagen dritter, später vierter Klasse in Besitz zu nehmen. Die jeweils in der Reihe am tiefsten stehenden Geschäftslagen gaben dann das Preisminimum für die Rente an. Da nun die Zahl der Vorderglieder vor der letzten Klasse dauernd zunahm, so musste jede

Klasse der einzelnen Geschäftslagen die nächst tieferstehende mit einem gewissen Plus überbieten, um ihren Vorrang zu behalten. Nehmen wir etwa an, in der ungünstigsten Klasse, z. B. Klasse 6, wurde die Rente 1 bezahlt. Dann brachte Klasse 5 ein Mehr, eben aus Gründen ihrer Ueberlegenheit über Klasse 6, etwa a_5. Die gesamte Rente betrug daher für Klasse 5 nun $(1+a_5)$. Klasse 4 musste wieder ein Mehr gegenüber Klasse 5 bringen, etwa a_4, sodass hier die Gesamtsumme der Rente $(1+a_5+a_4)$ betrug und so fort. Die erste Klasse hatte demnach eine Rente $(1+a_5+a_4+a_3+a_2+a_1)$ aufzubringen. Zu beachten ist dabei, dass bei sonst gleichbleibender Konjunktur die absolute Höhe des Preisminimums, oben mit 1 bezeichnet, tatsächlich erhalten blieb. Denn wie die meisten wirtschaftlichen Verschiebungen nur langsam und allmählich sich vollziehen, so ging auch die Heranziehung der ungünstiger gelegenen Bodenlagen zu Wohn- und Geschäftszwecken nur schrittweise vor sich. Infolgedessen blieb die jeweils zuletzt in Benutzung genommene, ungünstigste Lage auch immer in der ungefähr gleichen Höhe des einmal vorhandenen Preisminimums. Die wachsende Zahl der Vorderglieder bewirkte im Laufe der Zeit eine immer grössere Ueberbietung in der ersten Klasse, so dass nach dem Hinzukommen etwa der Klasse 7 und 8 die Rente in der ersten Klasse, da das Preisminimum 1 erhalten geblieben war, sich wie $(1+a_8+a_7+a_6+a_5+a_4+a_3+a_2+a_1)$ stellen musste.

Solche schon frühzeitig in Posen feststellbaren Wertsteigerungen — mögen sie nun in der Höhe der Mieten (der im Mittelalter seltenere Fall) oder in der Höhe der Kaufpreise für bebaute und unbebaute Grundstücke zu Tage treten — waren begründet in der Beschränktheit und Seltenheit der bevorzugten Lagen im Stadtplan der befestigten mittelalterlichen Stadt. Mit den durch die natürliche Sachlage gegebenen Vorbedingungen verband sich das Konkurrenzbestreben derjenigen Bürger, die einen günstigen Wohn- und Geschäftsplatz suchten, und bewirkte dadurch Bodenwertsteigerungen, die sich nach dem Maßstabe des grösseren oder kleineren Interesses der Beteiligten an den einzelnen Bodenlagen abstuften.
2. Dieses an mittelalterlichen Verhältnissen entwickelte Gesetz behält in den Grundzügen seine Gültigkeit auch für die Folgezeit und gilt noch heute. Aenderungen im Wirkungsbereich dieses Wirtschaftsgesetzes ergaben sich später aus dem anders gestalteten sozialen und wirtschaftlichen Aufbau der Stadt im 19. und 20. Jahrhundert; es änderten sich jedoch nur

die Vorderglieder und damit das Ergebnis des Abhängigkeitsverhältnisses, aber nicht dieses selbst.

Betrachtet man die Verschiebungen der Grundrentenbildung innerhalb des posener Stadtplanes des 19. Jahrhunderts, so zeigt sich im Gegensatz zu der Vergangenheit jetzt die Neigung zur Ausbildung einiger Strassen der Stadt zu Geschäftsstrassen; freilich nicht gleich in dem Masse wie es im letzten Jahrzehnt des verflossenen und dann in unserem Jahrhundert der Fall geworden ist, dass man von einer reinen Geschäftsbodenrente schon sprechen könnte. Sondern in den Hauptstrassen der Stadt bleiben vorläufig neben den Geschäftsräumen für den Kleinhandel und das Wirtsgewerbe auch die Wohnungen ohne gewerbliche Nebenbenutzung noch stark vertreten.

Für die Bewertung dieser Geschäfts-Wohnlagen zeigen sich im 19. Jahrhundert daher dieselben Verhältnisse wie früher. Es besteht ein Wettbewerb um die am günstigsten gelegenen Standorte, die für die einzelnen Geschäfte und Werkstätten – unter Berücksichtigung der individuellen Dringlichkeit — immer nur in beschränktem Masse vorhanden sind. Doch tritt jetzt eine gewisse Abschwächung dieses Zustandes ein, da infolge der Vergrösserung der Städte nach 1800 die Zahl der in Frage kommenden Vorzugslagen — auch relativ — nicht unerheblich zugenommen hatte.

Die städtische Grundrente hatte vom Mittelalter bis zum Ende des 18. Jahrhunderts im allgemeinen am höchsten im Zentrum der Stadt, am Markt, gestanden und stufte sich von da in konzentrischen Ringen bis zu den Stadtmauern ab. Im 19. Jahrhundert bilden sich nun neben dem alten, historischen Mittelpunkte — je nach der Grösse der Stadt — ein oder mehrere neue Sammelpunkte städtischer Betriebsamkeit. Hier zeigt dann in abgeschwächtem Masse die Grundrente dieselbe Erscheinung wie an dem Hauptmarkt der städtischen Mieten: ringförmig ansteigende Grundwerte.

Die Frage der Grundrentenbildung in Hinsicht auf die ganze Stadt wird dadurch komplizierter. Die natürlich nicht als mathematische Kreise zu denkenden Ringe um die verschiedenen Mittelpunkte berühren sich an einzelnen Punkten oder schieben sich — bildlich gesprochen — übereinander, und die Bodenwerte nehmen erst nach einigem Schwanken, abhängig von Angebot und Nachfrage, ihre bestimmte Höhe ein.

3. Neben dieser Geschäfts-Wohnbodenrente hatten aber die veränderten Verhältnisse in den städtischen Gemeinwesen noch eine neue Rentenart in grösserem Umfange, nämlich eine solche vom reinen Wohnboden entstehen lassen, deren Höhe sich nach eigenen, neuen Wertmaßstäben bestimmte. Die Verschiebungen im Wirtschaftsleben des 19. Jahrhunderts hatten in den Städten die Zahl der in grösseren Betrieben tätigen Arbeiter und Angestellten und der Beamten vermehrt, die nun alle nur eine Wohnung für sich und keine Behausung für Geschäft oder Gewerbe brauchten. Und diese Zahl der Wohnungsmieter nahm nicht nur absolut sehr stark zu, sondern auch das relative Verhältnis der Mieter zu der Zahl der Hauseigentümer wuchs. Während es — in Posen wenigstens — bis zum Ende des 18. Jahrhunderts das Normale gewesen war, dass der gutgestellte Bürger seine eigene Behausung — wenn auch zuweilen nur eine Hütte oder ein Hinterhaus oder sogar nur ein Teilstück eines grossen Hauses — als Eigentümer besass, und im allgemeinen nur der sozial Tieferstehende zur Miete wohnte, verschoben sich diese Verhältnisse im 19. Jahrhundert vollkommen.

4. Die Bewertung der neuen Miet-Wohnlagen erfolgte nach zwei Hauptgesichtspunkten: nach praktischen und nach sozialen (d. h. gesellschaftlichen) Rücksichten. Praktisch war in dem erweiterten posener Stadtplan des 19. Jahrhunderts die Entfernung der Wohnung vom Arbeitsplatz maßgebend. Im allgemeinen wurden daher für die mehr zentral gelegenen Wohnquartiere höhere Mietpreise gezahlt und so eine Steigerung der Grundrente in diesen Lagen hervorgerufen.

Jedoch trat dieser praktische Wertmaßstab bei der Wahl der Wohngegend in seiner Bedeutung zurück gegenüber den persönlich-gesellschaftlichen Rücksichten. „Die Wahl der Wohnung ist, ähnlich der Wahl der Fahrklasse auf der Eisenbahn, ein Akt gesellschaftlicher Selbsteinschätzung, der unter gesellschaftlichem Zwange steht; er ist derjenige unter den großen Ausgabeakten, der, seit die Kleidung demokratisiert ist, mehr als jeder andere den gesellschaftlichen Rang bezeichnen soll, den man beansprucht, weil die Wohnung in der Regel auf längere Dauer genommen und weil ihre Lage in der vollen Oeffentlichkeit bekannt wird“[33]).

Die Beweggründe zu den oft einseitigen Bevorzugungen bestimmter Wohnviertel können verschiedener Natur sein: der Bebauungsplan sieht etwa für einzelne Straßen offene oder

halboffene Bebauung vor oder ein Großunternehmer erstellt in einer neuen Straße eine Anzahl Häuser mit großen Wohnungen, für die dann nur zahlungskräftige Mieter in Frage kommen; ferner können solche Bevorzugungen durch die Anlage schöner Straßen oder eine landschaftlich hervorragende Lage im Stadtplan (in der Nähe von Parks, Seen, Flüssen) oder schliesslich durch ganz unkontrollierbare Gründe hervorgerufen werden, wo man fast den Zufall zu Hilfe nehmen möchte, wenn man erklären soll, warum gerade in der betr. Stadtgegend sich erst einzelne, dann mehrere sozial Bevorzugte ihren Wohnsitz wählten.

Immer ergibt sich die bekannte, für die vorliegende Untersuchung bemerkenswerte Tatsache, dass in jeder Stadt bestimmte Stadtteile von den geldlich leistungsfähigeren Bevölkerungsklassen bevorzugt werden, und dass hier die Mieten höher stehen als in den anderen Lagen der Stadt. Die in den „besseren“ Gegenden Wohnenden können aber ihr Vorrecht, exklusiv unter ihresgleichen zu wohnen, sich nur durch Zahlung einer höheren Miete erhalten, die die betr. Wohnungen für den wirtschaftlich Schwächeren unerreichbar werden lassen.[34])

Der Mehrpreis an Miete stellt immer ein gewisses Mehr über die in den anstossenden Bezirken gezahlten Preise für sonst gleichwertige Wohnungen dar. Die Abstufung der Mieten und die entsprechende Abstufung der Grundrente verläuft in demselben Sinne, wie ich dies an dem mittelalterlichen Beispiel ausgeführt habe. Jede bessere Wohnlage geniesst ihren Vorrang über die nächst niedrigere nur dadurch, dass immer eine Ueberbietung über das hier herrschende Preisniveau von jener erbracht wird bis herab zu der am wenigsten begehrten Lage, die das lokale Preisminimum darstellt. Innerhalb der einzelnen Wohnlagen bleibt übrigens die Entfernung zu den Verkehrsmittelpunkten oder zur Arbeitsstätte bei der Bewertung der Wohnungen von massgebendem Einfluss.

In dem historischen Teil kann nachgewiesen werden, dass tatsächlich, wie ich schon behauptete, die Bewertung der reinen Wohnlagen im Stadtplan des 19. Jahrhunderts nach gesellschaftlichen Rücksichten stärker auf die Mietpreis-, also die Grundrentenbildung eingewirkt hat als die Bewertung nach praktischen Gesichtspunkten. Dabei muss man berücksichtigen: In den ersten zwei Dritteln des verflossenen Jahrhunderts blieben der bebaute Flächenraum und damit die innenstädtischen Entfernungen für die meisten deutschen Grosstädte in engen Grenzen. Entfernungen, wie sie heute schon mittelgrosse Städte aufweisen,

gab es damals kaum in den grössten. Darum konnte auch in jener Zeit die Bewertung der Wohnlagen nach sozialen Rücksichten so stark den Einfluss der Entfernung auf die Preisbildung beeinträchtigen oder sogar aufheben.

5. Dieselbe Wirkung hat in der Stadt des 20. Jahrhunderts die moderne Entwicklung der Verkehrsmittel, die Verbreitung der elektrischen Strassenbahnen, besonders seit Einführung preiswerter Dauerkarten, die Verbilligung des Fahrrades, Autos und dergl. hervorgerufen. Schon seit den 90er Jahren und besonders in unserem Jahrhundert hat diese Verkehrsentwicklung in den grossen deutschen Städten die aussenstädtischen Bezirke, die vorher wegen ihrer grossen Entfernung von den Zentralpunkten städtischen Geschäftsverkehrs als Wohnlagen nicht in Frage kamen, in den Bereich der städtischen Besiedelung einbezogen. Es liegt nun für einen grossen Teil der Bevölkerung kein zwingender Grund mehr vor dicht an der Arbeitsstätte zu wohnen, wenn diese durch Verkehrsmittel jederzeit leicht erreichbar ist. Diese Tatsache hat die relative und absolute Grösse darauf den Verkehrsbeziehungen beruhenden Lagerente erheblich abgeschwächt, die Bewertung der Wohnviertel nach gesellschaftlichen Rücksichten dagegen gefördert.

Anderseits hat seit der Wende des Jahrhunderts die Vergrösserung des Wohnungsspielraumes am Rande der Grossstädte zur sogen. grossstädtischen Kernbildung geführt, womit man ausdrücken will, dass der Kern der Stadt mehr und mehr — neben der Befriedigung der öffentlichen Verkehrs-und Verwaltungsbedürfnisse — ausschliesslich zu Geschäftszwecken verwendet wird. Hier im Zentrum der Stadt entstehen die grossen Waren- und Bürohäuser, hier werden die Bauten für Banken, Genossenschaften und Geschäftsvereinigungen errichtet, hier an den Hauptverkehrspunkten liegen die Kaffees, Restaurants und Hotels, während die grosse Masse der Bevölkerung ihr Wohnbedürfnis ausserhalb dieser teuren Zonen, wo der Boden jetzt Geschäftsbodenrente abwirft, zu befriedigen sucht.

Die Zusammendrängung des städtischen Hauptverkehrs auf wenige Geschäftsstrassen und Plätze ruft unter den interessierten Geschäftsleuten eine starke Konkurrenz nnd gegenseitige Ueberbietung um den Besitz der besten Lagen hervor. Der Kaufmann legt heute mehr denn je Wert auf eine günstige Geschäftslage, seitdem durch Reklame, günstige Kaufgelegenheiten, Auslagen in geschickter Aufmachung u. s. w. das Publikum zum Kaufen besonders angereizt wird. Ebenso

sind die anderen Geschäftsunternehmen (Büros, Banken, Gasthöfe u.s.w.) interessiert, dort sich niederzulassen, wo der Verkehrstrom der Einheimischen und Fremden ihnen Kunden zuführt. Die Lage an bestimmten Verkehrsstrassen und Plätzen (im neuzeitlichen Posen z. B. an der Viktoria-, Berliner- Wilhelm- und Neuen Strasse und dem Alten Markt) ist daher besonders begehrt. Bei einer gewissen Grösse der Stadt bilden sich dann für die einzelnen Stadtteile neue Geschäftszentren heraus (in Posen innerhalb der letzten 10 Jahre z.B. Glogauerstrasse für Lazarus, oder Markt und grosse Berlinerstrasse für Jersitz). Die hier gezahlten Geschäftsmieten stehen in ihrer Höhe in direkter Abhängigkeit von den am innenstädtischen Hauptmarkte gezahlten Mieten.

Der verstärkte Wettbewerb um die günstigen Geschäftslagen — besonders für Detailhandel und Wirtsgewerbe — „ergibt aber für den Eigentümer des betreffenden Hausgrundstücks einen höheren Gewinn als für den gleich guten Geschäftsraum in schlechterer Lage, also eine Differenzialrente, und sie ist in der wachsenden Stadt in fortwährendem Steigen begriffen. Diese Differenzialrente ist aber hier zugleich Monopolrente. Denn sie beruht auf der absoluten Unvermehrbarkeit jener günstigen Lage, dem Ausschluss einer gleichwertigen Konkurrenz für den hier sein Geschäft Betreibenden, also auf einem echten richtigen „Monopol", das wir (d. i. C. J. Fuchs) — enger als Eberstadt — als „Ausschluss der Konkurrenz" verstehen"[35]).

6. Als theoretisches Ergebnis dieses Abschnittes über die wichtigste Form der städtischen Grundrente, die Rente der Lage, lässt sich festhalten:

Die Rente der Lage ist eine Funktion der Wertschätzung bestimmter Wohn- oder Geschäftslagen im Stadtplan seitens der Mieter. Da die Lagerente aus der Bevorzugung besserer Lagen vor schlechteren entsteht, ist sie Differenzialrente. Beim Geschäftsboden vermögen die höchsten Wertspitzen dieser Lagerente einen monopolartigen Charakter anzunehmen, da nur eine begrenzte Anzahl günstigster Geschäftslagen vorhanden ist, und diese nicht beliebig vermehrt werden können.[36])

b. Die Intensitätsrente.

1. Die begriffliche Deutung des Wortes „Intensitätsrente" deutet schon an, woher diese andere Form der Stadtrente quillt:

Intensitätsrente ist diejenige Rente, die sich aus der mehr oder minder starken baulichen Ausnutzung des Stadtbodens ergibt. Damit ist der charakteristische Unterschied zu der eben besprochenen Lagerente ausgedrückt. Diese ist eine auf der differenzierten Bewertung der natürlichen Eigenschaften des Bodens — nämlich seiner Lage innerhalb des Stadtplans — entspringende Rentenform, jene, die Intensitätsrente, entsteht mittelbar, auf dem Umwege über das Bauobjekt, das der Boden trägt. Anders ausgedrückt: Der Preis des städtischen Baustellenbodens wird — unter dem Gesichtspunkte der Intensitätsrente — durch seine gegenwärtige oder in Zukunft zu erwartende Verwendungsmöglichkeit für Bauzwecke bestimmt.

2. Würden keine irgendwie gearteten Beschränkungen in der Ausnutzung des städtischen Baustellenbodens ausser den natürlichen Grenzen der Rentabilität vorhanden sein, so würde — Geschäftsboden und Wohnboden getrennt betrachtet — überhaupt keine Intensitätsrente entstehen. Es würden dann die verschieden stark ausgenutzten Grundstücke, wenn wir von der Lagerrente einmal absehen, in ihrem Mehr- oder Minderertrag nur die Verzinsung des im Bauobjekt angelegten Kapitals darstellen.

Dieser hier angenommene Fall trifft für die posener Bau- und Wohnverhältnisse in der Periode des mittelalterlichen Stadtplans zu. In den Grundstückspreisen aus jener Zeit ist nur die Lagerente in kapitalisierter Form und — bei bebauten Grundstücken — ausserdem der Wert des Hauses, aber keine Intensitätsrente des Bodens enthalten.

Die Bildung einer Intensitätsrente vom Stadtboden — über die qualitative Intensitätsrente aus Bauobjekten werde ich erst am Schluss dieses Abschnittes sprechen — setzt vielmehr einen bestimmten Grad gesellschaftlich-psychologischer Entwicklung oder eine bestimmte Gestaltung des Baurechts hinsichtlich der Ausnutzung des Stadtbodens voraus. Beide Bedingungen sind in Posen erst für die Stadtplanepochen des 19. und 20. Jahrhunderts erfüllt.

3. Nimmt man, um die erstgenannte von den beiden Beziehungen klarzustellen, einmal in der Theorie an, jeder Bevölkerungszuwachs einer Stadt fände durch eine entsprechende Zunahme der Bauunternehmung alsbald die endgültige Befriedigung seines Wohnungsbedürfnisses, und zwar so vollkommen, dass eine verhältnismässig grosse Zahl leerstehender Wohnungen genügend Raum böte für die Konkurrenz der verschiedenen Mietergruppen um die jeder Gruppe am wertvollsten erscheinende Wohnungsgattung, so würde sich in grossen Zügen etwa folgendes Bild auf dem Wohnungsmarkt entwickeln: Die wirtschaftlich leistungsfähigsten Mieter würden innerhalb ihrer Gruppe durch gegenseitiges Ueberbieten ihre Wünsche an Bequemlichkeit und Schönheit der Wohnungen, und ihre Rücksichten auf gesellschaftliche Anforderungen durch Ueberbieten der übrigen Gruppen befriedigen können und etwa die Wohnungen im ersten Stockwerk der Häuser, die gewöhnlich als besonders wertvoll gelten, mit Beschlag belegen. Danach die minder Zahlungskräftigen etwa die im zweiten Stock und Erdgeschoss gelegenen Wohnungen, hierauf die nächste Mietergruppe die Wohnungen im 3. Stock u. s. f. . . Es zeigen sich hier ähnliche Verhältnisse, wie ich sie oben bei der Entwicklung der Lagerente für die sozial verschieden eingeschätzten Wohnlagen einer Stadt entwickelte. Hier wie dort entsteht eine Rente auf Grund gegenseitiger Ueberbietung der interessierten Mieter, dort führt sie zu einer beabsichtigten Lagerung der Bevölkerungsklassen nebeneinander nach sozialen Gesichtspunkten, hier — weniger stark ausgeprägt — zu einer ebensolchen Schichtung übereinander. Dass eine gegenseitige Durchdringung der beiden Werterscheinungen in der Praxis stattfindet, interessiert zunächst nicht weiter.

Hier kommt es auf die Feststellung eines anderen Zusammenhanges an: Die Wohnungen, die im zweiten Stock oder Erdgeschoss liegen, also das vornehmste Wohnungsbedürfnis nicht mehr befriedigen können, werden erst dann in den Bereich der ersten Mieterklasse einbezogen werden, wenn der Vorrat an erstklassigen Wohnungen der besten Stockwerkslage nicht ausreicht. Je kleiner nun die Menge der vorhandenen Wohnungen in der ersten Klasse ist, um so stärker wird der Wettbewerb um ihren Besitz sich entfalten. Die Preise für die Wohnungen im ersten und zweiten Stockwerk können gegenüber den Mietspreisen für höhere Stockwerkslagen relativ so hoch steigen, dass es — natürlich mit Vorbehalt — für den einzelnen Hausbesitzer das Ideal an Wirtschaftlichkeit bedeuten müsste, wenn er nur Häuser mit einer beschränkten Anzahl von Stockwerken (etwa Erd-, 1. und 2. Obergeschoss) zu vermieten hätte.

Tatsächlich findet dieses hypothetisch abgeleitete Gesetz des abnehmenden Ertrages der höheren Stockwerke seine Bestätigung in der Praxis, wie H. Wolff in seiner Untersuchung

über „Haushöhe und Hausrente“ [87] für Halle a. S. nachgewiesen hat. Er kommt zu dem Ergebnis, dass bei den Wohn- und Geschäftsbauten in der Hauptsache die maximale Rentenmöglichkeit mit der zugelassenen maximalen Bauhöhe zusammenfällt; „dass dagegen bei den reinen Wohngebäuden die Ausnutzung der zulässigen Bauhöhe leicht zu einer Reduktion der Rente führt. Die Hausrente sinkt in den reinen Wohngebäuden und insonderheit in den mit Dachwohnungen (. . . auch in denjenigen mit Kellerwohnungen) bei einer Haushöhe von mehr als zwei Oberstock. Nur in den Häusern mit Keller- und mit Dachwohnungen scheint bis zu einer Haushöhe von drei Oberstock, also bis zu vier Vollstockwerken, eine Zunahme der Hausrente mit jedem Stock mehr vorhanden zu sein“.

Die spekulative Bauunternehmung wird daher darauf bedacht sein, sich der in der Stadt herrschenden Neigung anzupassen, und möglichst Wohnungen in den Geschosslagen errichten, für welche die höchsten Aufpreise erzielt werden. Wo die Grenze für die Rentabilität des Hauses liegt, wird der Unternehmer aus den analogen Fällen seiner Erfahrung vorauszuberechnen wissen.

Das Bemerkenswerte bei dieser ganzen Erscheinung ist, dass die Rentabilität, die sich aus bautechnischen Gesichtspunkten für die Häuser einer Stadt ergibt, noch lange nicht für diejenigen einer anderen Stadt zu bestehen braucht, sondern dass die lokale Wohnsitte — von grösserer Bedeutung als die bautechnische Rentabilität — entweder Häuser mit viel Geschossen oder mit wenig Geschossen bevorzugen kann, und sich danach die wirkliche Rentabilität bestimmt. In der Möglichkeit einer besonderen Artung der Wohnsitte findet auch die Tatsache, dass im Osten Deutschlands die Mietkaserne zu einer allgemeinen Erscheinung werden konnte, während auf der gleichen städtebaulichen Entwicklungsstufe im Westen das kleine und das mittlere Bürgerhaus seine Vorherrschaft behauptet hat, einen Teil ihrer Begründung.

Solche Unterschiede in der Wohnsitte, wie beim Vergleich einzelner deutscher Städte deutlich hervortreten, zeigen sich nun auch für die verschiedenen Lagen einer und derselben Stadt. Für die minderbemittelten Klassen wird die Bauunternehmung, die nur geschäftliche Interessen verfolgt (d. i. im allgemeinen die private im Gegensatz zu staatlichen, kommunalen oder genossenschaftlichen Bauunternehmungen) die rechtlich zugelassene oder praktisch noch rentable stärkste Ausnutzung des Wohnbodens betreiben. Die zahlungskräftigeren Elemente werden, wenn der durchschnittliche Stand der Wohnkultur die Mieter einer Stadt schon auf eine gewisse höhere Stufe gehoben hat, in immer geringerer Zahl damit einverstanden sein, in engen und hohen Miethäusern ihre Wohnung zu wählen. Durch die Bevorzugung der ihnen zusagenden Wohnungsgattung werden sie in ihren Wohnbezirken die Erstellung dieser Hausform begünstigen. Die ganze Stufenleiter von der sozial am tiefsten stehenden Wohn- und Hausform bis zur höchsten dürfte von hier aus schon zu übersehen sein.

Es ergibt sich also für bestimmte städtische Bodenlagen wie auch für einzelne Bauobjekte eine Intensitätsrente, die von der Rentabilität der verschiedenen, durch die herrschende Wohnsitte bevorzugten Wohnform abhängig ist. Diese Beziehungen zwischen Bau- und Wohnwesen und Grundrentenbildung lassen sich in Posen für das 19. und 20. Jahrhundert eingehend nachweisen.

4. Als weitere Bestimmungsfaktoren der städtischen Intensitätsrente führte ich solche öffentlich-rechtlichen Charakters an. Es sind dies vor allem die Bauordnungen mit ihren allgemeinen Vorschriften über die Ausnutzung der Grundstücke und anderen einschränkenden Bestimmungen zu Gunsten der Gesundheit der Bewohner, der allgemeinen Feuersicherheit, und ausserdem die Festlegungen in den Bebauungsplänen.

Die Art und Weise, in der die Bauverordnungen auf die Grundrentenbildung eingewirkt haben, ist im Laufe der zeitlichen Entwicklung in den verschiedenen Stadtplanepochen Posens sehr verschieden gewesen. Für das Mittelalter, wo als Bauverordnungen nur einzelne Bestimmungen über die feuersichere Qualität der zu verwendenden Baustoffe in Frage kommen, kann von einem Einfluss auf die Bildung der städtischen Grundrente noch gar keine Rede sein.

Dagegen wurde im 19. Jahrhundert durch Bauverordnugen der Ausbau des Posener Stadtplans in starkem Masse beeinflusst und dadurch die Bildung einer Intensitätsrente auf Grund der jeweils durch den Erlass der Bauordnungen geschaffenen neuen Lage ermöglicht. Das 19. Jahrhundert sah ja allenthalben in Deutschland neue Baupolizeiverordnungen entstehen, die im Laufe des Jahrhunderts wiederholt Aenderungen und Neuauflagen erfuhren. So erlebte Posen den Erlass von 4 verschiedenen Bauordnungen in dieser Zeit, nämlich 1800, 1803, 1838 und 1876. Ueber Entstehung, Form und Inhalt dieser

Bauordnungen, ihren Einfluss auf die Gestaltung des lokalen Bau- und Wohnungswesens und ihre damit zusammenhängende Einwirkung auf die städtische Grundrentenbildung werde ich im einzelnen ausführlich bei der Darstellung der historischen Entwicklung des Bau- und Wohnungswesens im zweiten Teil dieser Untersuchung reden. Hier kommt es darauf an, das Wesentliche der Erscheinung, die inneren Bedingtheiten des Zusammenhanges zwischen Bauordnung, Aufbau und Grundrentenbildung zu erläutern.

Es ist da von vornherein zu unterscheiden zwischen der Intensitätsrente, die sich als Uebergangserscheinung bei dem Erlass einer neuen Bauordnung zeigt, und der Intensitätsrente, die das Ergebnis bestimmter Festsetzungen in der Bauordnung ist.

5. Um die erstgenannte Art kennen zu lernen, muss man sich die Bauverhältnisse einer Stadt vor und nach Erlass einer Bauordnung klarmachen. Je nachdem die neue Bauordnung Einschränkungen oder Befreiungen gegenüber dem alten Zustande bringt, wird ihre Wirkung auf die Bildung einer städtischen Intensitätsrente verschieden sein. Es wird in der betreffenden Stadt Grundstücke geben, deren Bebauung noch aus einer Zeit stammt, wo vielleicht gar keine oder doch nur ganz unbedeutende Beschränkungen durch Bauverordnungen vorhanden waren, sodass einer restlosen Ausnutzung des Bauplatzes nichts im Wege stand. Eine neue Bauordnung mit schärferen Bestimmungen wird hinsichtlich der Rentabilität die Neubauten also ungünstiger stellen als die schon bestehenden. Es kann demnach für die älteren Bauten, die noch aus der früheren Bauordnungsepoche stammen, allein dadurch eine Intensitätsrente entstehen, dass man sie in dem alten — vielleicht unhygienischen und feuergefährlichen Zustand — belässt und solange als möglich auf einen Neubau unter den schärferen Bestimmungen verzichtet.

Ist jedoch die neue Bauordnung in ihren Bestimmungen über die Ausnutzung der Grundstücke u.s.w. weitherziger als die Vorgängerin, so entsteht — umgekehrt wie oben — eine Intensitätsrente für die neuen Häuser, die unter schärfster Ausnutzung aller zugelassenen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der grössten Rentabilität errichtet werden können.

Die ganze kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung des deutschen Städtebaues während des vorigen Jahrhunderts zeitigte immer weitherzigere Bauordnungen und schuf zahl-

reiche Beispiele des eben angeführten zweiten Falles. Die neuen Lehren der Hygiene und Technik und die sich hebende Baukultur seit der Wende des Jahrhunderts haben dann aber in Posen und den meisten anderen deutschen Großstädten jene Entwicklung aufgehalten. Durch die verschärften Bestimmungen über Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstücks, Feuersicherheit, gesundheitliche Anforderungen zum Vorteil der Bewohner in den neueren Bauordnungen wurde nun jener erstgenannte Fall der Bildung von Intensitätsrenten ermöglicht, wo die älteren Bauten mit den geringeren Beschränkungen eine Rente abwerfen.

Diese Uebergangserscheinungen bei dem Erlass neuer Bauordnungen sind im Verlaufe der geschichtlichen Entwicklung des deutschen Städtebaues von grosser Bedeutung gewesen. In Posen sind die Bauordnungen im 19. und 20. Jahrhundert — vorher gab es dort keine — so schnell aufeinander gefolgt, dass in den einzelnen Zeitabschnitten immer Bauten aus verschiedenen Bauordnungsepochen vorhanden waren. Die Beziehungen in der Bildung der Intensitätsrente werden dadurch noch verwickelter, lassen sich aber in ihren Grundzügen immer auf die oben entwickelten einfachen Ableitungen zurückführen und als Uebergangserscheinung erklären.

6. Neben dieser Art der Intensitätsrente und gleichzeitig mit ihr findet sich nun die zweite Art, die ich oben als das Ergebnis bestimmter Festsetzungen in der Bauordnung bezeichnete. Solche Intensitätsrenten gibt es eigentlich erst seit dem Erlass der sogen. Staffel-[38]) oder Zonenbauordnungen, in Posen beispielsweise erst in der Stadtplanepoche unseres Jahrhunderts. Diese Bauordnungen lassen, wie schon der Name andeutet, nicht eine gleichmässig starke Ausnutzung des ganzen Stadtbezirkes zu, sondern teilen diesen in einzelne Zonen ein, für die der Grad der Ueberbauung abgestaffelt wird. Es werden also in dem bei Stadterweiterungen voraussichtlich zu bebauenden Gelände einzelne Baublöcke der offenen oder halboffenen Bauweise vorbehalten, andere für industrielle Anlagen in Aussicht genommen u. s. f. Die zulässige Bebauung für die verschiedenen Teile der Altstadt und der Stadterweiterung werden dann eben in der (Staffel-) Bauordnung und im Bebauungsplan festgelegt, wodurch die Bestimmungen gesetzliche Kraft erhalten.

Die Bildung einer Intensitätsrente kommt unter dem Einfluss der Zonenbauordnung dadurch zustande, dass der

Boden, für den die bauliche Ausnutzung festgelegt ist, seinen Preis nach dieser, seiner Verwendungsmöglichkeit erhält. Aus der Abstufung der Vorschriften ergibt sich die abgestufte, nach Zonen verschiedene Ausnutzungsmöglichkeit und somit die differenzierte Intensitätsrente.

Welche grosse Bedeutung die abgestuften Bauordnungen für die wirtschaftlichen Verhältnisse des einzelnen städtischen Grundbesitzers besitzen, erhellt schon aus dem Widerspruch, den die ersten Bauordnungen dieser Art fanden. Doch stellte das preussische Oberverwaltungsgericht in wiederholten Entscheidungen die Berechtigung solcher Bauverordnungen fest. Es heisst da z. B.: „Wenn die Polizeibehörden sich genötigt sehen, mit mannigfachen volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten zu rechnen und davon Abstand nehmen müssen, die zur Abwendung von Gefahren für das Leben und die Gesundheit des Publikums oder von sonstigen Gefahren dienenden Massnahmen allgemein in gleicher Weise durchzuführen und wenn für die Grundbesitzer ein und desselben Geltungsbereiches einer Polizeiverordnung in der Beschränkung ihrer grundsätzlichen Baufreiheit Verschiedenheiten entstehen, so ergibt sich daraus doch nicht die Rechtswidrigkeit entsprechender Verordnungen. Es gibt keine positive Rechtsnorm, die dazu nötigt, alle baupolizeilichen Gebote oder Verbote nur derart zu erlassen, dass durch sie alle Bewohner oder Grundstücke ein und desselben Polizeibezirkes in ganz gleicher Weise betroffen würden“ [89]).

7. Die bisher erläuterten Spielarten der städtischen Intensitätsrente beruhen auf der von der differenzierten Ausnutzungsmöglichkeit abhängigen Wertschätzung der einzelnen Grundstücke im Stadtplan, mögen die Grenzen der Ausnutzung sich nun aus einem bestimmten Zustand der Wohungssitte oder aus den durch die Bauordnung bedingten Verhältnissen ergeben.

In engem Zusammenhang mit diesen Intensitätsrenten vom Grund und Boden steht die qualitative Intensitätsrente vom Bauobjekte, dem Hause selbst. Diese Intensitätsrente (i. w. S.) ergibt sich aus der Bevorzugung einzelner Behausungen, die in ihrer baulichen Qualität besondere Werte gegenüber anderen minderwertigeren Bauten darstellen. Der Wertunterschied kann auf der Materialbeschaffenheit der bevorzugten Bauten, ihrer Formenschönheit, der Zweckmässigkeit ihrer Grundrisse, der Bequemlichkeit in der Benutzung, den geringen Unterhaltungskosten u. a. m. beruhen. Bauten, die solche Werte darstellen, bringen ausser der normalen Verzinsung des Baukapitals noch

eine besondere Rente, eben die qualitative Intensitätsrente, die durch den Wettbewerb der Mieter um die bevorzugten Wohnungen und Geschäftslokale entsteht. Bei diesem Wettbewerb können praktische und ästhetische Gesichtspunkte für die Mieter massgebend sein, und Fragen der Mode oder individuelle Bedürfnisse der qualitativen Intensitätsrente dann den Charakter einer Luxusrente geben. Solche qualitativen Intensitätsrenten sind für das betreffende Haus oft von beschränkter Dauer, meist bestehen sie nur, solange die Häuser noch „modern“ sind und noch nicht von den neuesten Bauten mit höherem Komfort, reicherer Ausstattung, besserer Konstruktion u. a. m. übertroffen werden.

Ferner ist die qualitative Intensitätsrente eine Extraprämie für die beste und zweckmässigste Verwendung des Baukapitals. Die Unterhaltungskosten für die aus schlechten Materialien hergestellten Häuser sind um rd. 100% höher als die für die Häuser aus besserem oder bestem Material. Analog ist die Lebensdauer eines gewöhnlichen Hauses auf 100 Jahre, die eines bestgebauten Hauses auf 200 Jahre anzusetzen. Die Feuersozietäten nehmen ja auch bei der Festsetzung der Versicherungssumme in hohem Masse auf die qualitativen Verschiedenheiten der Häuser Rücksicht. Es ergibt sich also eine Intensitätsrente für die besser hergestellten Häuser gegenüber den minderwertigeren.

Nach dem Gesagten ist klar, dass die qualitative Intensitätsrente ebenso wie die vorher genannten Intensitätsrenten immer Differenzialrente ist. Der Fall einer monopolistischen Preisbildung liegt bei den verschiedenen Arten der Intensitätsrente ausser dem Bereich der Wahrscheinlichkeit.

c. Die Bonitätsrente.

In jüngster Zeit ist in der nationalökonomischen Literatur, die sich mit den Erscheinungen der städtischen Grundrente beschäftigt, neben der Lage- und Intensitätsrente noch die Bonitätsrente des städtischen Baustellenbodens in den Vordergrund der Betrachtungen gerückt worden; vielleicht um künstlich den lockeren Zusammenhang zwischen Stadt- und Landrente zu verstärken. Denn die Bonitätsrente, die sich aus der Güte oder Geeignetheit der Bodenverhälnisse für einen bestimmten Verwendungszweck — sei es als Ackerboden auf dem Lande oder als Baustellenboden in der Stadt — ergibt, beruht hier wie dort auf denselben Bedingungen, näm-

lich den kostensparenden Eigenschaften einzelner Bodenlagen.

Die Betrachtung des Aufbaues der deutschen Städte nach ihrer historischen Entwicklung zeigt jedoch, dass man bei der Wahl des städtischen Baubodens in erster Linie auf ganz andere Momente Rücksicht genommen hat. Alle die Vorzüge, die sich aus der Lage für den Industrie-, Geschäfts- und Wohnboden ergeben können, wie ich sie oben im einzelnen entwickelte, waren bei der Anlage der ganzen Stadt, wie bei der Niederlassung der einzelnen Bürger im Stadtbezirk viel stärker massgebend als günstiger Baugrund. Der Schwierigkeiten, die sich aus ungünstigen Untergrundverhältnissen für den Aufbau der Stadt ergeben, ist jedes Zeitalter noch in seiner besonderen Art Herr geworden. So kann ich in der anschließenden entwicklungsgeschichtlichen Darstellung zeigen, wie die erste grössere Erweiterung der Stadt Posen am Ende des 15. Jahrhunderts sich auf ein Gebiet ausdehnte, das etwa die schlechtesten Untergrundverhältnisse aus der Umgebung der Stadt aufwies. Ein merkbarer Vorteil für die Grundstücke mit gutem Baugrund lässt sich bei Inbenutzungnahme jenes schlechten Bodens trotzdem nicht feststellen. Wenn sich für die guten Grundstücke wirklich eine Bonitätsrente ergeben hat, so ist diese jedenfalls verschwindend klein gewesen. Und für die Neuzeit lässt sich in der Bebauung des posener Entfestigungsgeländes nach 1900 wieder ein Beispiel anführen, wo der Wert der Bonitätsrente gegenüber dem der Lagerente ebenfalls fast völlig verschwindet.

Gerade die Entwicklung der modernen Bauweise — Beton-, Betonpfahl- und Eisenbetonplattengründungen — hat die Ueberwindung schwieriger Gründungsverhältnisse erleichtert und gleichzeitig ihre Kosten im Verhälnis zu den übrigen Baukosten des Hauses bedeutend herabgemindert. Für sehr ungünstige Verhältnisse, wo der tragfähige Baugrund erst in 6—8 m Tiefe durchschnittlich erreicht wurde, habe ich für einige posener Beispiele [40]) berechnet, dass die Baukosten eines grossen (5-geschossigen) Hauses sich um höchstens 10% steigerten gegenüber dem Falle günstigster Baugrundverhältnisse; bei kleineren Bauten vermindern sich die Kosten entsprechend.

Es liegt mir natürlich fern, das Vorhandensein jeder Bonitätsrente bestreiten zu wollen. Ich wollte mit den obigen Darlegungen nur den Umfang und die Bedeutung der Bonitätsrente im Verhältnis zu den anderen Formen der städtischen Grundrente auf ihre richtigen Ausmasse zurückführen; zugleich wollte ich darauf hinweisen, dass kaum engere Beziehungen zwischen städtischem Aufbau und Bonitätsrente bestehen, etwa in der Art, wie wir das bei den anderen Formen der städtischen Grundrente in stärkstem Masse ausgedrückt fanden.

Der Kategorie nach ist übrigens die städtische Bonitätsrente — ebenso wie die ländliche — reine Differenzialrente, da sie eben auf den natürlichen Vorzügen einzelner Bodenarten beruht.

d. Die städtische Monopolgrundrente.

1. Nachdem ich oben im zweiten Abschnitt dieser Einleitung das Wesen der städtischen Grundrentenerscheinung umrissen hatte, hatte ich es mir zur weiteren Aufgabe gemacht, die einzelnen Formen der städtischen Grundrente zu entwickeln und zu zeigen, wie diese sich als Funktion des Aufbaues der Stadt ergeben. Bisher sind die Formen der Grundrente i. e. S., also jene Renten, die mittelbar oder unmittelbar auf den Eigenschaften der Lage, auf öffentlichen Massnahmen, in der Beschaffenheit des städtischen Bodens selbst beruhen, also die Lage-, Intensitäts- und Bonitätsrente, erörtert worden. Ihrem Wesen nach getrennt davon steht die städtische Grundrente i. w. S., die städtische Monopolgrundrente. Diese Rentenform entsteht aus der eigenartigen Verbindung des im Hausbau festgelegten Kapitals mit dem Kapital, welches der Grund und Boden als Träger des Hauses darstellt; enger gefasst: die städtische Monopolgrundrente entsteht aus dem städtischen Grundbesitz und seiner wirtschaftlichen Machtstellung im Bau- und Wohnungswesen der Stadt.

Diese Monopolgrundrente tritt als wirtschaftliches Gebilde nicht in der Reinheit wie die bisher besprochenen Rentenformen in die Erscheinung, sondern wirkt meist nur versteckt als verstärkender Faktor bei den anderen Rentenformen, und zwar so, dass in besonderen Fällen wirtschaftlicher Abhängigkeit die Differenzialrenten sich zu Monopolrenten steigern. Die Möglichkeit solcher gesteigerten Rentenbildungen liess sich in den bisherigen Ausführungen immer zurückführen auf das Gesetz der Mietpreisbildung, das von Angebot und Nachfrage abhängig ist. Für die Entstehung von Monopolgrundrenten bestand die Voraussetzung, dass dem Wettbewerb der interessierten Mietergruppen — gleichgültig ob bei Geschäfts- oder Wohnboden — nur eine begrenzte Menge der gewünschten Güter (Wohnungen, Läden, Grundstücke) zur Befriedigung des ganz bestimmten Bedürfnisses gegenüberstand.

Beim Geschäftsboden zeigen ohne weiteres die höchsten Wertspitzen der Differenzialrenten Monopoleigenschaften, beim Wohnboden müssen die Monopolrenten zurückgeführt werden auf besondere Eigenschaften des städtischen Grundbesitzes. Im folgenden soll daher nur die Monopolgrundrente vom städtischen Wohnboden betrachtet werden.

2. Wenn nach der in dieser Untersuchung bisher geübten Methode, das Wesen einer wirtschaftlichen Erscheinung an ihrer Entwicklung kennen zu lernen, auch hier nach historischen Gesichtspunkten vorgegangen wird, so kann im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung Posens folgendes festgestellt werden: In der Stadt vom Umfange des mittelalterlichen Stadtplanes, also bis zum Ende des 18. Jahrhunderts war die Grundrente, wie im einzelnen der historische Teil dieser Untersuchung zeigen wird, im wesentlichen Lagerente, die sich auf dem Untergrund einer städtischen Monopolrente, einer Eigentümlichkeit der ostdeutschen Stadtwirtschaft des Mittelalters, erhob; die Hausrente stellte die ortsübliche Verzinsung des im Hausbau festgelegten Kapitals dar. Monopolrente vom Hausbezitz gab es damals noch nicht. Die Wohnungsfrage wurde bei grösserem Bevölkerungszuwachs in Posen auf sehr einfache Weise gelöst. Dem wohnungsbedürftigen Proletariat wurde vor den Toren der Stadt Gelände zur Ansiedlung angewiesen, und hier boten dann in primitiver Weise errichtete Hütten bescheidene Wohngelegenheit; oder die vorhandenen Wohnungen wurden — ohne ängstliche Rücksichtnahme auf Gesundheit und Sicherheit der Bewohner — durch Anbau und Umbau vermehrt. Man muss sich hierbei gegenwärtig halten, dass der Bevölkerungszuwachs in den Städten vor dem 19. Jahrhundert, auch relativ, innerhalb geringer Ausmasse verlief, und dass die starken Rückschläge auf politischem und wirtschaftlichem Gebiete und Unglücksfälle die Bevölkerungsziffer immer wieder so minderten, dass Wohnungsnot eine ebenso plötzlich auftauchende, wie schnell wieder verschwindende Erscheinung war, und jene Sicherheitsventile die Spannung meist ungefährlich auslaufen ließen.

3. In der Epoche des posener Stadtplans des 19. Jahrhunderts ändern sich dann gewisse grundlegende Bedingungen. Schon gegen Ende des 18. Jahrhunderts war es ja in Posen mehr und mehr Sitte geworden zur Miete zu wohnen, und diese Tatsache wurde jetzt beim einzelnen auch nicht mehr so abfällig wie früher als Zeichen sozialen Tiefstandes und als Mangel an wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit angesehen.

Das Verhältnis der Zahl der Hausbesitzer zu der der Nichthausbesitzer verschob sich nun in Posen sehr bald, sodass schon um 1800 das Vermieten von Wohnungen als Geschäft betrieben wurde, um daraus das ganze oder einen grossen Teil des Einkommens zu beziehen. Damit war das Problem der Wohnungsbefriedigung auf eine veränderte Grundlage gestellt.

Nun zeigte sich in Posen während der 30er und 40er Jahre, der Zeit stärksten Bevölkerungszuwachses, die auffallende Erscheinung, dass die private Wohnhausbautätigkeit weit hinter der Nachfrage zurückblieb. Die Nachfrage nach Wohnungen wirkte zwar belebend auf den Baumarkt ein, war aber nicht imstande, Umfang und Grösse der Bautätigkeit genügend kräftig zu beeinflussen. Es wiederholt sich dann in der neuesten Zeit diese Erscheinung mit besonderer Deutlichkeit: das für die Privatbautätigkeit erforderliche umlaufende Kapital stellt sich erst in zweiter Linie auf die Nachfrage nach Wohnungen ein; in erster Linie ist für die Verhältnisse auf dem Baugeldmarkte die allgemeine Wirtschaftskonjunktur massgebend.

Die Anlage von Kapital im städtischen Grund- und Hausbesitz bedeutet zwar fast immer ein sicheres Geschäft, aber die Verzinsung ist im normalen Falle doch nur eine in bestimmten Grenzen beschränkte. Wenn daher in einzelnen Perioden infolge der ganzen Wirtschaftslage Unternehmungen in Industrie und Verkehr höheren Gewinn versprechen, so zieht sich das ganze anlagesuchende Kapital vom Immobilienmarkte weg zu solchen aussichtsreicheren, eine grössere Rente abwerfenden Geschäften hin. Meist sind aber die Perioden aufsteigender Wirtschaftslage auch zugleich Zeiten verstärkten Bevölkerungszuwachses in den Städten. Wenn dann infolge der vergrösserten städtischen Bevölkerungsziffer eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungen einsetzt und nun eine vermehrte Wohnungserstellung die Folge davon sein müsste, so wird diese oft durch den Mangel an freiem Kapital für die privaten Bauunternehmungen im entscheidenden Augenblicke gehemmt.

Dazu kommt noch die eigenartige Natur des Baukapitals: „Das Privatkapital hat, wenn es nicht durch besonders exaltierte Stimmungen angestachelt wird, keine Neigung den Wohnungsmarkt zu überfüllen, viel eher hält es sich vorsichtig etwas unter der Grenze des Bedarfs“ [41]); und ähnlich wie hier A. Voigt äussert sich Adolf Weber: „Der Baubodenrentner ist genötigt, abgesehen von den Reparaturen, eine einmalige,

in Zukunft nicht mehr zu vermindernde und meist auch ohne wesentlichen Schaden nicht zu vermehrende Kapitalsaufwendung zu machen. Die Rücksichtnahme auf deren Verzinsung und Amortisation erschwert ihm in der Regel die Anpassung an die jeweiligen Bedürfnisse erheblich“ [42]).

Die monopolartige Stellung, die demnach das auf dem Baumarkte zur Verfügung stehende Kapital bei gesteigerter Nachfrage und mangelhafter Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses einnehmen kann, hat Jolles in einem Aufsatze über „die allgemeine Monopolrente von städtischem Grundbesitz“ klar gekennzeichnet: „Die Vermehrbarkeit des in jedem einzelnen Produktionszweig angelegten Kapitals ist die Vorbedingung für die Bildung freier Konkurrenzpreise und die Schranken gegen die Entwicklung von Monopolstellungen. Dies gilt aber nur unter der Voraussetzung, dass die Vermehrung des Kapitals nicht nur technisch denkbar, sondern auch wirtschaftlich möglich ist, dass diese wirtschaftliche Möglichkeit nicht nur bis an den Umfang der Nachfrage heranreicht, sondern über den Umfang der Nachfrage hinaus gegeben ist. Wäre eine Vermehrung der Kapitalanlage und somit des Angebots über den Umfang der jeweilig zu erwartenden Nachfrage hinaus wirtschaftlich schlechtweg ausgeschlossen, so würde diese relative Unvermehrbarkeit aus wirtschaftlichen Ursachen ebenso wirken, wie eine absolute Unvermehrbarkeit aus technisch-natürlichen Ursachen; sie würde durch Ausschliessung einer hinreichend wirkwirksamen Konkurrenz eine Monopolstellung des Kapitals herbeiführen“ [43]). Dass tatsächlich das zeitweilige Auftreten solcher monopolistischen Vormachtstellungen des städtischen Grundbesitzes in Posen keine Ausnahmeerscheinung ist, wird gleichfalls nachgewiesen werden.

Die Verhältnisse auf dem Markte der Baukapitalien verstärken also eine schon durch die Natur der Sache gegebene Schwierigkeit und der an sich schwer abzuschätzende Bedarf an Wohnungen findet bei gesteigerter Nachfrage meist eine besonders mangelhafte Befriedigung durch das Verhalten des Kapitals. — Und die Folge davon? — Die verstärkte lokale Nachfrage, die nicht ohne weiteres durch ein interlokales Angebot abgelenkt werden oder sonstwie einen Ausweg finden kann, wirkt auf eine Steigerung der Mieten für die verfügbaren Wohnungen hin. In diesem Sinne äussert sich auch A. Voigt: „Billig können die Wohnungen nur dadurch gemacht werden, dass man einerseits die Baukosten durch rationelles

Bauen zu erniedrigen sucht, anderseits ein möglichst reichliches Angebot von Wohnungen hervorzubringen [44]) bestrebt ist, also die Bautätigkeit durch alle Mittel zu fördern sucht, denn nur dadurch sind billige Mieten zu erzielen“ [45]).

Damit hat A. Voigt, sonst ein entschiedener Vertreter jener Richtung in der nationalökonomischen Wissenschaft, die den Gedanken der Differenzialgrundrente und der funktionalen Abhängigkeit des Bodenpreises vom Mietpreise als Fundament ihrer Ableitungen über die städtische Grundrente aufgestellt hat, hier zugegeben, dass ein mangelhaftes Wohnungsangebot bei verstärkter Nachfrage eine durch die sonstigen Verhältnisse nicht berechtigte monopolistische Steigerung der Mietpreise hervorrufen kann.

4. Beschränktes Angebot bei gesteigerter Nachfrage und relative Unvermehrbarkeit des Baukapitals wirken demnach in der gleichen Richtung, nämlich auf die Bildung eines Vermietungsmonopols hin, wie dies auch Adolf Weber hervorhebt. Falls für die verschiedenen Wohnungskategorien nicht „genügend Unternehmer insbesondere Wohnungsunternehmer im engeren Sinne des Wortes, d. h. Hausunternehmer, Vermieter vorhanden sind“, kann nach seiner Meinung „daraus allerdings ein Monopol im schlimmsten Sinne des Wortes entstehen, zwar kein Bodenmonopol, aber ein Vermietungsmonopol“ [46]). Einem solchen Monopol misst Weber — und wie wir später sehen werden, mit Recht — eine ganz besonders grosse Bedeutung bei: „Auf alle Fälle — sagt er an jener Stelle seines Buches weiter — wäre ein wie immer geartetes Bodenmonopol doch nicht so schlimm, wie ein Vermietungsmonopol.“

Die theoretische Möglichkeit von Monopolpreisbildungen für Mietwohnungen und die grosse praktische Bedeutung des Vermietungsmonopols wird von der Wissenschaft allgemein anerkannt. Man braucht nicht immer an ein gleichzeitiges Vermietungsmonopol in allen Wohnungskategorien zu denken; sondern dieses kann sich, unbeschadet seiner schwerwiegenden Bedeutung, auf einzelne Gruppen z. B. mit Vorliebe auf kleine Wohnungen beschränken, beispielsweise so, dass der Wohnungsmarkt an Kleinwohnungen Mangel hat, während gleichzeitig ein Ueberangebot an mittleren und grossen Wohnungen besteht. „Dieser Fall ist tatsächlich in vielen modernen Kulturländern, ganz besonders aber in Deutschland eingetreten. Trotzdem die kleinen Wohnungen sich scheinbar so ausser-

ordentlich glänzend rentieren, scheuen sich doch heute in gleicher Weise Unternehmer, Wohnhäuser für die ärmeren Schichten zu errichten, und die Hausbesitzer, an solche ihre Wohnhäuser zu vermieten“ [47]). Als Grund für die zu geringe Zahl neuerstellter Kleinwohnungs-Miethäuser wird angeführt, dass „solche Häuser des ausserordentlich hohen Risikos und der vielen Widerwärtigkeiten wegen schwer Abnehmer finden“ [48]). Auf diese Gründe wird man wohl auch den Mangel an Kleinwohnungen in Posen, der vielfach Vermietungsmonopole in dieser Wohnungsgattung ermöglicht hat, zurückführen müssen.

5. Mit den bisherigen Ausführungen haben wir für die historische Untersuchung neue theoretische Erkenntnisse über den Zusammenhang zwischen Angebot und Nachfrage auf dem städtischen Wohnungsmarkte und Mietpreisbildung einerseits und über ihre tiefer liegenden Ursachen, das Verhalten des städtischen Baukapitals und die Möglichkeit seiner Monopolstellung andererseits gewonnen. Diese Erkenntnisse, die zwar unter Berücksichtigung der neuzeitlichen Verhältnisse gefunden wurden, gelten auch für das 19. Jahrhundert, sofern nur die Voraussetzungen die gleichen oder entsprechenden sind.

Die Beziehungen zwischen städtischem Baukapital — Vermietungsmonopol — Mietpreisbildung sind wiederholt in der Wohnungsliteratur erörtert worden. Man hat damit gewissermassen einen Querschnitt durch das Problem der städtischen Monopolgrundrente gezeichnet. Doch hat man es verabsäumt, zur Ergänzung dieses Querschnittes ein Bild des Längsschnittes hinzuzufügen, d. h. auf die Folgerungen aufmerksam zu machen, die sich im historischen Verlauf als Ausfluss jener Zusammenhänge ergeben. Ich meine damit die Uebergangserscheinungen, die sich unter der Wirkung eines Vermietungsmonopols bei mangelhafter Befriedigung des Wohnungsbedarfes ergeben, und deren Ausstrahlungen durch ihre Einwirkung auf die Mietpreise mittelbar die Bildung der städtischen Gesamtgrundrente und die formale Entwicklung des Bau- und Wohnungswesens stark beeinflussen. Dieser Zusammenhang soll hier noch kurz skizziert werden:

Wenn im Falle eines verstärkten Bevölkerungszuwachses in der Stadt die Nachfrage nach Wohnungen bestimmter Gattungen das Angebot übersteigt, und dieses aus verschiedenen Gründen, wie wir oben sahen, nicht ohne weiteres, jedenfalls

nicht schnell genug vermehrt wird, so ist eine Wohnungsnot von längerer oder kürzerer Dauer die unmittelbare Folge. Um die zu geringe Zahl der verfügbaren Wohnungen entsteht ein verstärkter Wettbewerb, die Mietpreise steigen, und es zeigt sich das Bild eines Marktes mit beschränkter Konkurrenz, also monopolartige Preisbildung. Unter dem Druck solcher Verhältnisse wird sich nun auch eine Rente für die unterste, minderwertigste Klasse der Wohnungen ergeben, die sonst vielleicht kaum eine Verzinsung der Produktionskosten abwerfen.

Die Wirkung dieses Zusammentreffens ist dann eine zweifache: es wird sich einmal eine Steigerung der Gesamtgrundrente der Stadt ergeben und zweitens wird sich eine nachteilige Beeinflussung der herrschenden lokalen Bau- und Wohnsitte geltend machen. Denn wenn sich die einzelnen sozialen Schichten erst einmal dazu bequemt haben, die vorhandenen minderwertigen Wohnungstypen, vielleicht sogar bei gesteigerten Mietpreisen, in Benutzung zu nehmen, so wird die Bauunternehmung im gleichen Zeitabschnitt die Neigung haben und versuchen, der herrschenden Wohnungsnot in einer unter dem bisherigen Durchschnitt stehenden Wohnungsgüte abzuhelfen, oder einfacher gesagt: Wohnungstypen zu erstellen, die vor allem eine hohe Rentabilität, auch auf Kosten der Güte der Wohnungen, versprechen. Kommt dazu noch eine absteigende Richtung der Wohnkultur, wie nach dem ersten Drittel des 19. Jahrhunderts, und eine Entwicklung des Bauwesens, wie sie ganz Deutschland in den letzten 100 Jahren durchgemacht hat, so wirkt der Anstoss zur Verschlechterung des ganzen Wohnungswesens nachhaltig. Die Geschichte des posener Wohnungswesens während des 19. Jahrhunderts zeigt, wie schwer, ja wie fast unmöglich für die Partei der Mieter es ist, gegen die Vormacht geschäftlicher Interessen des Unternehmertums die alten besseren Bedingungen im Wohnungswesen zurückzuerobern oder neue Fortschritte zu erzwingen.

Anfangs- und Endglieder der Entwicklungskette — über die Umbildungen im Wohnungs- und Bauwesen hinweg — sind hier die gleichen wie bei den früheren Ableitungen dieses Abschnittes: Steigerung der Grundrente durch monopolistische Mietpreisbildung und Beeinflussung des städtischen Aufbaues durch die Monopolgrundrente von städtischem Hausbesitz, beides in ständiger Wechselwirkung.

Um die theoretischen Ergebnisse dieser Erörterung über die Formen der städtischen Grundrente zusammenzufassen, sollen hier die wichtigsten unterscheidenden Merkmale noch einmal kurz hervorgehoben werden:

1. Die Lagerente ergibt sich als Funktion der Mietpreisbildungen auf dem Markt für Wohnungen und Geschäfte; sie beruht auf der Geeignetheit einzelner begünstigter Lagen zur Befriedigung des Wettbewerbes, ist also eine Differenzialrente, die unmittelbar aus dem Boden als der natürlichen Quelle fliesst; die höchsten Werte der differenziellen Lagerente vermögen Monopolcharakter anzunehmen.

2. Die Intensitätsrente ist gleichfalls ein von anderen primären Erscheinungen abhängiges sekundäres Gebilde, abhängig von der gesellschaftlich- psychologischen Entwicklung und von öffentlich-rechtlichen Organisationen; sie ergibt sich erst mittelbar aus dem auf dem Boden errichteten Zinsträger, dem Bauobjekte; der Uebergang zur monopolistischen Intensitätsrente ist derselbe wie bei der Lagerente.

3. Die Bonitätsrente tritt als kostensparendes Element in die Erscheinung, ist abhängig von der Geeignetheit des Bodens zu Bauzwecken und ergibt sich daher, wie die Lagerente unmittelbar aus dem Grund und Boden selbst.

4. Die Monopolrente ist im Gegensatz zu diesen 3 Rentenformen kein funktionales Produkt des städtischen Aufbaues. Bei einer bestimmten Marktlage tritt sie als selbständige wirtschaftliche Erscheinung auf und ist imstande, zeitweilig die Entwicklung des städtischen Bau- und Wohnungswesens massgebend zu beeinflussen.

Anmerkungen zu Teil I.

1. Vergleiche Eberstadt, Wohnungsfrage, Wohnungswesen in Elster, Wörterbuch der Volkswirtschaft, Bd. 2., S. 1337; desgl. S. 1336.
2. desgl. S. 1333.
3. v. Inama-Sternegg, Städtische Bodenpolitik in alter und neuer Zeit, Wien-Leipzig 1905, S. 1.
4. desgl. S. 6.
5. Adolf Weber, Boden und Wohnung, S. 133.
6. Vergl. z. B. Philippovich, Grundriss der politischen Oekonomie, Bd. 1, Freiburg-Leipzig 1897, S. 281.
7. Vergl. dazu auch v. Inama-Sternegg, Theorie des Grundbesitzes u. der Grundrente in der deutschen Literatur des 19. Jahrhunderts.
8. v. Wieser, Einleitung zu Mildschuh, Mietzinse und Bodenwerte in Prag, S. 7 u. 8.
9. C. J. Fuchs, Ueber städtische Bodenrente und Bodenspekulation, Archiv für Sozialwissenschaft, 23. Bd., S. 733.
10. v. Wieser, wie oben, Einleitung S. 8.
11. desgl.
12. K. Diehl, in der Einleitung zum 3. Band der Ausgewählten Lesestücke, S. 8.
13. E. Dühring, Kritische Geschichte der Nationalökonomie und des Sozialismus, Leipzig 1900, S. 200 u. f.
14. D. Ricardo, Grundgesetze der Volkswirtschaft und Besteuerung, übersetzt von E. Baumstark, Leipzig 1877, S. 40.
15. desgl. S. 45.
16. desgl. S. 43.
17. K. Diehl, Sozialwissenschaftliche Erläuterungen zu D. Ricardos Grundgesetzen der Volkswirtschaft und Besteuerung, 1. Teil, Leipzig 1905. S. 23.
18. J. H. v. Thünen, Der isolierte Staat, herausgegeben v. H. Waentig, Jena 1910, S. 23,
19. abgedruckt bei Inama-Sternegg, Theorie des Grundbesitzes, wie oben S. 76.

20. Zitiert nach K. Diehls Einleitung in den Ausgewählten Lesestücken wie oben, S. 13.
21. A. E. F. Schäffle, Das gesellschaftliche System der menschlichen Wirtschaft, Tübingen 1860; derselbe, Die nationalökonomische Theorie der ausschliessenden Absatzverhältnisse, Tübingen 1867.
22. Schäffle, Theorie der Absatzverhältnisse, wie oben, S. 28.
23. desgl. S. 32.
24. desgl. S. 33.
25. O. v. Zwiedinek, Kritische Beiträge zur Grundrentenlehre, S. 9.
26. K. Diehl, Ricardo-Erläuterungen, wie oben, S. 251.
27. desgl. S. 250.
28. Rodbertus-Jagetzow, zur Beleuchtung der sozialen Frage, Teil 1, Dritter Brief, Berlin 1851; abgedruckt bei Diehl, Ausgewählte Lesestücke, wie oben, S. 188.
29. H. v. Mangoldt, Grundriss der Volkswirtschaftslehre, Stuttgart 1863, S. 150.
30. desgl. S. 145.
31. wie oben, S. 735.
32. Man denke z. B. an die Vorläufer der deutschen Bodenreformbewegung.
33. v. Wieser, wie oben, Einleitung S. 14.
34. Den Gedanken der Mietpreisbildung durch gegenseitiges Ueberbieten der konkurrierenden Mieter begründet ganz allgemein v. Wieser, wie oben, Einleitung S. 11 u. f.
35. C. J. Fuchs, wie oben, S. 737/738.
36. Vergl. hierzu auch Philippovich, wie oben, S. 270: „Monopoleinkommen stellen nicht eine besondere Einkommensart dar, sondern eine durch eine Monopolstellung bewirkte Einkommenshöhe"; und A. Weber, wie oben, S. 32: „Weil die Grundrente eine Differenzialrente ist, weil sie entsteht infolge der Extravorzüge eines begrenzten Stück Landes, kann man sie schliesslich auch eine Monopolrente nennen."
37. H. Wolff, Haushöhe und Hausrente, Beitrag zum Problem der Stockwerkshäufung, Halle a. S. 1909, S. 68.
38. Die meisten Staffelbauordnungen bestehen erst seit der Wende des vorigen Jahrhunderts; ausnahmsweise wird schon eine aus dem Jahre 1827 bestehende abgestufte Bauordnung aus Dresden erwähnt (vergleiche K. Krüger, Geschichte der Baupolizei, Dr.-Diss., Halle 1914, S. 44.)
39. Zitiert nach B. Schilling und J. Stübben, Die Bauordnung, in Schr. d. V. f. S. Band 95, S. 204.
40. Gewählt wurden als Beispiele Häuser auf dem Entfestigungsgelände, eine der teuersten Wohnlagen Posens. Bei einem Hause von etwa 100—150000 Mk. Baukosten würden die Mehrkosten für die Gründung bei schlechtem Baugrund rd. 10000 Mk. betragen, also eine Verzinsung von rd. 600 Mk. erfordern. Die betreff. Häuser enthalten meist 10—12 Wohnungen mit Mieten von

1000 Mk. und darüber. Rechnet man die Verzinsung der Baumehrkosten auf die Wohnungsmieten um, so ist leicht zu übersehen, dass die Häuser auf gutem gegenüber diesen auf schlechtem Baugrund errichteten Häusern keine erhebliche Bonitätsrente abwerfen können.
41. A. Voigt, Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten, Schr. d. V. f. S. Band 94, Seite 248.
42. A. Weber, Ueber Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt, S. 54.
43. H. Jolles, Die allgemeine Monopolrente von städtischem Grundbesitz, S. 445.
44. von mir gesperrt.
45. A. Voigt, wie oben, S. 248.
46. A. Weber, Boden und Wohnung, wie oben, S. 40.
47. ders., Ueber Bodenrente u. s. w., wie oben, S. 83.
48. R. Calwer, Handel und Wandel, 1902, S. 154, (zitiert nach A. Weber, Ueber Bodenrente, wie oben, S. 85.)

Lebenslauf.

Am 4. Januar 1889 wurde ich zu Halle a. S. als Sohn des Kaufmanns Paul Bechtel geboren. Nach bestandener Reifeprüfung am humanistischen Stadtgymnasium zu Halle bezog ich im Herbst 1908 die Kgl. Technische Hochschule zu Danzig, um Architektur zu studieren. Neben den eigentlichen Fachwissenschaften widmete ich mich noch besonders volkswirtschaftlichen und städtebaulichen Studien. Im Mai 1913 legte ich die Diplom-Hauptprüfung ab und wurde darauf als Regierungsbauführer in Danzig-Langfuhr, Zoppot und vom September 1913 ab in der gleichen Stellung bei der Kgl. Eisenbahndirektion in Posen beschäftigt. An der posener Kgl. Akademie setzte ich meine volkswirtschaftlichen Studien fort. An der Universität Greifswald war ich 4 Semester eingeschrieben.

END OF
TITLE